



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1168

2018
年年報

董事會

執行董事

項亞波(主席兼行政總裁)
陳巍

非執行董事

歐晉羿
歐亞平
鄧銳民

獨立非執行董事

田勁
項兵
辛羅林

授權代表

歐晉羿
項亞波

公司秘書

羅泰安

審核委員會

辛羅林(主席)
田勁
項兵

提名委員會

田勁(主席)
項兵
項亞波
辛羅林

薪酬委員會

辛羅林(主席)
項兵
項亞波

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
德輔道中199號
無限極廣場28樓
電話 : (852) 2851 8811
傳真 : (852) 2851 0970
股份代號 : 1168
網址 : <http://www.sinolinkhk.com>

股份登記及過戶總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

股份過戶處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

法律顧問

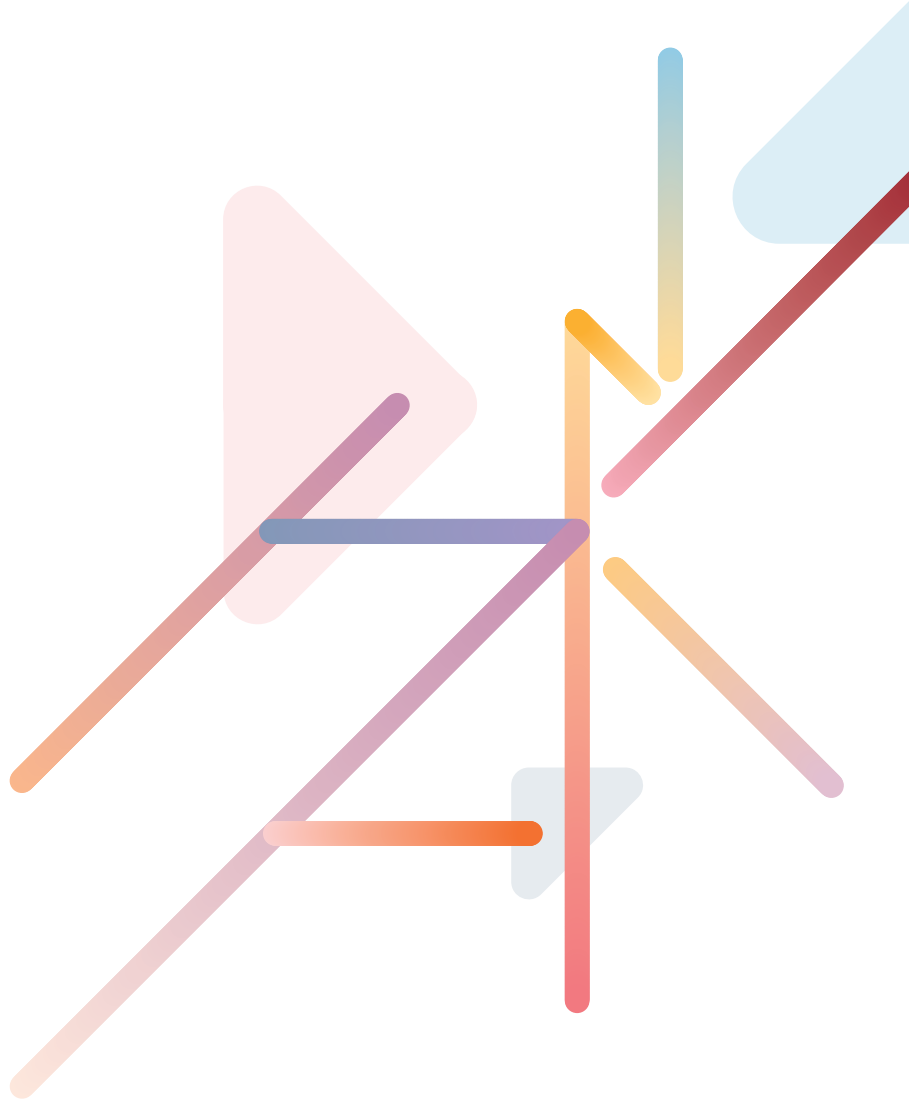
(香港法律)
佳利(香港)律師事務所
的近律師行
觀韜律師事務所(香港)
君合律師事務所
諾頓羅氏富布萊特香港
曾宇佐、陳遠翔律師行

(百慕達法律)

Conyers Dill & Pearman

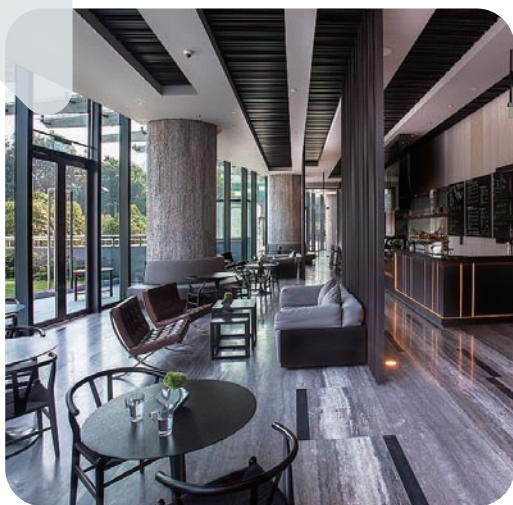
主要往來銀行

中國銀行
中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行
平安銀行



目錄

主席報告	2
管理層討論和分析	5
董事履歷	16
董事會報告	19
企業管治報告	30
獨立核數師報告書	45
綜合損益表	53
綜合損益及其他全面收益表	54
綜合財務狀況表	55
綜合權益變動表	57
綜合現金流量表	58
綜合財務報表附註	60
主要物業詳情	173
財務摘要	174



深圳樂酒店餐廳

本人謹代表百仕達控股有限公司（「百仕達」或「本公司」）董事會，宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2018年12月31日止年度業績。

業務回顧

截至2018年12月31日止年度內，本集團繼續以金融服務業務、資產融資管理、房地產發展、商業地產投資及經營物業管理、以及金融產品及證券投資為核心業務。本集團年內之營業額為5.284億港元，錄得本公司擁有人應佔虧損2.677億港元，每股基本虧損為7.56港仙。董事會不建議就截至2018年12月31日止年度派發末期股息（2017年：無）。

2018年中國國內生產總值(GDP)達到90萬億，同比增長6.6%，符合市場預期。在全球經濟前景轉淡，國際貨幣基金組織IMF下調全球經濟增長預期的背景下，中國主要經濟數據從2018年初開始逐步回落，整體宏觀經濟形勢呈現持續走弱的態勢。2018年中國經濟增長承受較大壓力，國內宏觀調控政策和金融監管政策出現調整，以尋求「防風險」與「穩增長」的平衡。在兩次中央政治局會議及中央經濟工作會議再提「六個穩」工作目標之後，一系列「穩增長」政策的重要性進一步得到提升。當前中國經濟結構仍在持續調整優化中，市場仍在摸底狀態，政策維穩與經濟下行的博弈亦在增強。預計未來將有更多的宏觀調控政策和金融改革政策出台，延續「穩增長」基調。



上海洛克外灘源-圓明園路整體街景

上海洛克外灘源協進大樓



在這樣的大背景及大環境下，我們努力探索在此新經濟形態下發展的新模式以把握新機遇，探索及嘗試包括在金融科技及新經濟行業的投資及參與，開拓適合集團發展的空間，帶來持續發展及回報。

展望

展望2019年，全球經濟增長面臨進一步放緩風險，而貿易衝突仍是未來一段時間全球面臨的主要風險。

而中國經濟，面對外部世界的動盪，穩定內需成為首要目標。在經濟下行壓力和這大背景下，制度變革及其帶來的全要素生產率的提升才是經濟中長期增長的保障，「改革」再一次成為關鍵字。中央經濟工作會議提出「增強微觀主體活力」，我們期待新一輪改革再度推動中國經濟走出山谷，並相信中國將有能力繼續通過完善市場機制、深化體制改革、鼓勵創新以繼續深化經濟改革，提供各種商機。

我們雖然對中國中短期未來經濟走勢持謹慎態度，但我們對集團的長遠發展仍舊充滿信心。我們審慎觀望未來短期內所潛在的經濟波動，並繼續秉持長遠視野和策劃，仔細分析市場上各項挑戰，從中發掘潛在的商機，力求獲得持續發展的空間和動力以提升公司價值。

致謝

本人謹此代表董事會感謝全體員工所付出之努力，並就所有股東多年來之支持表示衷心感激。

主席

項亞波

香港，2019年3月21日

管理層討論和分析

回顧2018年，全球貿易和投資增速下降，世界銀行和國際貨幣基金組織下調經濟預測。美國經濟增速回落，金融市場動盪，美聯儲呼籲以更多的「耐心」來對待加息，許多美聯儲官員對美國經濟前景和加息步伐愈發謹慎。歐元區五大經濟體的增長勢頭亦在 2018 年有所減弱，經濟信心低迷，景氣指數跌至兩年來的最低水準。整體看我國經濟外部環境不利因素及挑戰增多。

2018年中國國內生產總值(GDP)達到90萬億，同比增長6.6%。分季度看，1 至 4 季度 GDP 當季同比增速分別為 6.8%、6.7%、6.5%、6.4%，全年增速呈下滑趨勢，顯示在全球經濟增速放緩和內外需動力不足下，國內經濟增長承壓。

中國經濟增速在繼續放緩，這既有結構性的因素也有週期性的因素。2012之後，由於技術進步放緩、激勵機制弱化、資源配置效率下降，以及人口、環境、土地、資源等成本不斷上升，中國潛在經濟增速下滑，另一個方面，受前期經濟刺激導致的企業資本邊際報酬遞減，以及金融週期向下等週期性因素影響，需求偏弱。中國經濟中短期仍將面臨下行壓力。作為轉型國家，中國制度改革空間還有很大，這需要在進行需求管理的同時，繼續進行供給側改革，提升潛在經濟增速。

2018年，隨著中國政府及香港特區政府主動推動金融科技發展，公司正積極考慮優化商業模式及為集團創造新價值。本集團於2018年保持房地產業務和金融服務業務的同時，積極與市場上領先的金融科技企業共同合作並抓緊金融科技市場發展的機遇，當中包括投資於眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」，股份代號：6060)，並與其合資成立眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)。

截至2018年12月31日止年度內，本集團之收益為5.284億港元，較去年上升33%。毛利為2.731億港元，較去年上升45%。年內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損為2.677億港元，同比截至2017年12月31日止年度內本公司擁有人應佔溢利為1.101億港元；每股基本虧損為7.56港仙，較去年下降343%。

房地產租賃

截至2018年12月31日止年度內，租金收入總額為2.069億港元，較去年上升14%。

上述租金收入主要來自「喜薈城」、百仕達花園一至四期及「百仕達大廈」的商業項目。

百仕達大廈

百仕達花園五期之酒店及辦公樓項目「百仕達大廈」位於深圳市羅湖區，該項目總樓面面積約50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米，辦公樓佔20,000平方米。

截至2018年12月31日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為90%，租戶主要從事珠寶、投資和房地產行業。

深圳「樂酒店」是百仕達集團旗下的首家個性化酒店，擁有188間客房和套房，還配備有時尚餐吧、特色咖啡廳、高端健身會所等設施。本集團的專案發展理念一向重質不重量，銳意打造精品，走差異化經營路線。

面對中國經濟增長放緩，「樂酒店」作為自主品牌的精品酒店，平均房租和入住率或有可能受壓。我們深知創建酒店品牌的不易，需要較長時間的打造。但我們有信心優質資產的價值能透過長期持有而提升至最高水準，並願意耐心等待資產升值及營運盈利增加所帶來的投資回報。

發展中物業

於2018年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

1. 「洛克·外灘源」項目

「洛克·外灘源」位於上海外灘，是本集團與洛克菲勒國際集團共同開發的一個綜合地產專案。該項目佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築的修繕和部分新建築。本集團擬把該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、餐飲、辦公及文化設施於一身。該專案的保護及保留建築部分已正式投入營運並陸續出租，新建築基礎工程已全部完成，主體工程亦已陸續完工，整個項目預計於2020年完成收尾工程並可全面開業。

2. 「寧國府邸」項目

位於上海市長寧區的住宅項目「寧國府邸」，目前正處於施工驗收階段。該項目佔地面積13,599.6平方米，容積率1.0，由11棟中西合璧的四合院組成，每棟面積1,000至1,500平方米。專案由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計，位於上海市內交通最方便的低密度清幽豪宅區之一，距離機場及市區分別約為10分鐘及30分鐘車程。

「寧國府邸」目前正處於驗收階段，4棟精裝修及7棟毛坯、園林工程正在後續的整改及驗收，因市場不穩需根據實際情況作出合適的經營安排。

主要聯營公司-ROCKEFELLER GROUP ASIA PACIFIC, INC.

截至2018年12月31日止年度內，本集團分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)「洛克·外灘源」項目由溢利9,240萬港元轉為分佔虧損1.586億港元，主要由於RGAP的匯兌虧損變動、投資物業的估值及融資成本所致。

應收聯營公司貸款

該筆款項為投資於RGAP以股東貸款名義的投資金額，用於撥付「洛克·外灘源」項目所需資金，並構成本集團於RGAP總投資的一部分。由於應收貸款實為一項淨投資，故本集團確認分擔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。截至2017年12月31日，該筆款項根據本集團預期將收回的估計日後現金流量以及收回該筆款項的估計時間按攤銷成本列賬。自2018年1月1日生效香港財務報告準則第9號，應收RGAP貸款以按公平值列賬及列入損益計算。董事認為，該投資為長期投資，其相應分類為非流動資產。

於2017年12月31日，本公司董事按貸款原實際利率折現的估計未來現金流量及時間後重估投資的可收回金額。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款指於RGAP項目的投資，詳述於綜合財務報表附註2.2(c)，因此，合約現金流量並非僅為本金及未償還本金額之利息付款，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時已計及估計未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。年內，RGAP已延遲其房地產項目的建設計劃。因此，本集團已修改其估計能收取聯營公司欠款及應收聯營公司貸款的時間。

截至2018年12月31日止年度，公平值虧損158,475,000港元乃於損益內確認。

截至2017年12月31日止年度，減值虧損122,835,000港元，即將應收聯營公司貸款的賬面值減至其估計可收回金額之調整，乃於損益內確認。

本公司董事已審閱應收聯營公司貸款的賬面值為567,146,000港元(2017年：1,207,906,000港元)及聯營公司欠款125,537,000港元(2017年：170,744,000港元)，並認為有關金額可全額收回。

資產融資

本集團的全資附屬公司，眾聯融資租賃(上海)有限公司、眾安國際融資租賃(天津)有限公司、眾安國際商業保理(天津)有限公司，主要經營融資業務，包括資產融資業務、向各種客戶提供融資租賃、商業保理服務及其他貸款融資的服務，於年內已逐步開始營運。

截至2018年12月31日止年度內，融資服務業務之收入為1.292億港元(截至2017年12月31日止年度內：3,860萬港元)，實際利率介乎每年6.7%至16.0% (2017：6.4% to 14.6%)。本集團預計來年將逐步開展更多融資業務。

因信貸參考系統不足及中小企借方未能提供標準的抵押品，國內中小企長期面對獲取銀行融資的困難。加上受國內收緊貨幣政策之影響，進一步收緊信貸狀況，持續限制了中小企可用之融資途徑及增加其融資成本。與商業保理公司相比，銀行傾向與具規模的公司進行業務，並採取較審慎的信貸政策，批核過程一般亦較長。這導致中小企業較難及時就營運或業務擴張取得融資，因而彼等將考慮其他融資管道，例如商業保理，從而為商業保理公司創造商機。

其他業務

本集團的其他業務包括提供物業、設施及項目管理服務。截至2018年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為1.923億港元，同比上升8%。

重要投資

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第9號(修訂本)「具有負補償之提前還款特點」及其他香港財務報告準則相關的相應修訂本。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量；2)金融資產、融資租賃應收款及財務擔保合同的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下的減值)，並無對於2018年1月1日已終止確認的工具應用相關規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值之間的差額於期初保留盈利及其他權益部分確認，並無重列比較資料。

由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此，若干比較資料未必具可比性。

於2018年12月31日，按公平值列賬及計入其他全面收益之權益工具總額為18.949億港元(待售投資於2017年12月31日：49.682億港元)，主要為本集團持有之眾安在綫，按於本報告期末之公平值計量約17.901億港元(2017年12月31日：48.077億港元)列賬。

於對眾安在綫投資的公平值估值時，已考慮眾安在綫的內資股的可銷性折讓。

眾安在綫作為全球領先的互聯網保險科技公司，通過大數據、雲計算、人工智能及區塊鏈等技術能力，致力用科技的力量對保險行業賦能。經過多年的發展，眾安在綫通過建立並優化與線上場景方的合作模式，提升場景方運營效率，實現與優質場景方的深度合作。同時，眾安在綫在大數據獲客、場景客戶運營能力和人工智能等科技能力也支持了眾安自有平台的運營和發展。眾安在綫預期繼續堅持生態導向的保險科技戰略，以科技連接生態合作夥伴，充實並壯大生態系統服務能力。我們相信眾安在綫將繼續優化目前的五大生態佈局，包括健康、消費金融、汽車、生活消費和航旅，並將領先科技深度應用於保險行業，鞏固眾安在綫在互聯網保險科技行業的領導地位。

合資公司 – 眾安國際

誠如2017年12月8日及2018年3月28日公告，本公司與眾安信息技術服務有限公司（「眾安技術服務」）（眾安在綫全資附屬公司）訂立合資公司協議，據此，本公司及眾安技術服務同意共同投資眾安眾安國際，藉此本公司與眾安技術服務攜手於海外市場發掘金融科技以及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇。根據合資公司協議，(a)本公司及眾安技術服務已分別以現金向眾安國際注資人民幣60,000,000元及人民幣50,000,000元，代價為其普通股；及(b)本公司已有條件同意以現金向眾安國際作出人民幣620,000,000元的額外注資，代價為可贖回優先股。本公司及眾安技術服務分別擁有眾安國際的49%及51%的投票權益。

本集團於截至2018年12月31日止年度認購眾安國際可贖回優先股（「可贖回優先股」）人民幣526,451,000元（折合6億港元）。於可贖回優先股發行日期起五年（該期限可每五年自動重續，惟本集團或眾安技術服務投票否決除外）內，眾安國際有權按可贖回優先股的本金額加自本集團按比例作出相關出資日期起計算的贖回金額按每年5.5%的單利計算的款項，從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。本集團並無任何投票權自可贖回優先股及無任何權利自眾安國際收取股息。倘眾安國際進行清盤，則本集團可優先於眾安國際的其他類別股份行事。由於可贖回優先股所有權的權力及義務與眾安國際普通股的擁有權不同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。

截至2018年12月31日止年度內，本集團分佔眾安國際虧損6,760萬港元，主要由於眾安國際前期開發成本所致。

眾安國際作為中國首家互聯網保險公司眾安在綫的國際發展平台，於2017年12月在香港成立，旨在發掘海外市場中金融科技以及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇，致力於向傳統保險公司提供創新科技和應用方案，為互聯網平台打造整體保險金融解決方案。在過去的一年中，眾安國際初步完成了國際業務的籌備工作，在發展初期聚焦亞洲市場，進行技術輸出。

2018年7月31日，眾安國際與軟銀願景基金簽署股東協議，軟銀願景基金將作為戰略投資方參與眾安國際成立的一家新的經營實體，雙方將共同探索海外業務發展機遇，有望助力眾安國際進一步開拓其保險科技、金融科技及其他科技解決方案業務在海外市場的發展。

2018年9月26日，眾安國際與日本財產保險公司(「SOMPO」)簽署合作協定，眾安國際將結合眾安在綫過去五年在中國保險科技市場的經驗積累和技術沉澱，輸出保險科技解決方案協助SOMPO實現保險核心系統升級和數位化轉型。

2019年1月16日，眾安國際與東南亞領先的O2O平台Grab Holdings Inc.(「Grab」)公佈將成立合資公司，共同探索東南亞互聯網保險分銷業務。眾安國際將為其搭建數位化保險銷售平台，並提供後台技術支援。

2019年，眾安國際將繼續建立健全目標導向的團隊管理體系，培養核心人才；繼續充分利用香港的國際化優勢，立足香港；深入拓展香港、日本、東南亞市場，並開拓全球其他國家區域業務機會，尋求更多生態合作夥伴，持續輸出保險科技解決方案與提供綜合金融服務。

我們相信眾安國際將結合在中國保險科技市場總結出的經驗，建立世界領先的、基於雲架構、開放式的保險行業核心平台產品，打造傳統保險行業與互聯網平台的混合生態，致力於成為亞太地區首選的保險數位化合作夥伴與金融服務提供者。

展望

展望2019年，宏觀政局不穩衝擊經濟。中國經濟基本面仍將面臨許多挑戰，需要密切關注。

就個別行業而言，我們認為金融科技行業正處於初始發展階段，未來發展空間廣闊。而全球金融科技中心的高度多樣性、監管科技和保險科技等子板塊的完善，亦將繼續助力金融科技整體行業的不斷成長與壯大。2018年全球金融科技融資上升至1,118億美元，較2017年508億美元激增近120%。

金融科技(Financial Technology)可以理解為科技在金融領域的應用。科技與金融的結合在創新金融產品和服務模式、改善客戶體驗、提升服務效率、降低交易成本方面都有所突破。近幾年，金融科技成為全球投資人和創業者聚焦的熱點產業。

就公司業務而言，在平衡現有業務的增長與盈利時，本集團將持續關注金融科技行業的迅速發展機遇，期望有關領域的資源投放能為集團締造可持續增長，以及長遠的股東價值。

財務回顧

本集團的借款總額由2017年12月31日的7.773億港元增加至2018年12月31日10.268億港元。本集團於2018年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為14.8%，2017年12月31日則為8.1%。本集團之財政保持穩健現為淨現金狀況。

於2018年12月31日，已向銀行抵押776,857,000港元(2017: 629,000港元)銀行存款、結構性存款116,438,000港元(2017: 無)及賬面值總額為528,539,000港元(2017: 543,062,000港元)的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。本集團的借款以人民幣及港幣為單位。由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的大部分收支均以人民幣為單位。本集團並無採用財務工具作為對沖，然而，董事會將繼續評估及密切監察人民幣及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2018年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘共達27.474億港元(包括已抵押的銀行存款、結構性存款、短期銀行存款、長期銀行存款及現金及現金等價物)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

資本承擔

於2018年12月31日，本集團就發展中物業之承擔為3,720萬港元。

或然負債

於2018年12月31日，本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行作為抵押的擔保額為1,270萬港元。

末期股息

為保留資源用作本集團業務發展，故董事會建議不派發截至2018年12月31日止年度之末期股息(2017年：無)。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團就主要業務僱用約786名全職僱員。本集團瞭解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格員工授出購股權。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2018年12月31日止年度，本集團或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

企業管治

除下文披露外，於年內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則內所載之守則條文。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。自2017年6月28日起，項亞波先生已同時擔任董事會主席及本公司行政總裁的角色。經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為項亞波先生同時出任董事會主席兼本公司行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。董事會認為已具備足夠的權力平衡及保障。董事會將定期檢討有關情況，並將確保目前結構不會削弱本公司的權力平衡。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，各董事於截至2018年12月31日止年度均一直遵守標準守則所規定之準則。

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定設立一個審核委員會(「審核委員會」)，負責檢討及監察本集團之財務匯報程序及內部監控。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。審核委員會與本公司高級管理層及本公司之核數師定期開會，共同審議本公司之財務匯報程序、內部監控之效用、核數程序及風險管理事宜。

本集團截至2018年12月31日止年度之年度業績經已由本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行審核，並已由審核委員會審閱。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)已預定將於2019年5月29日(星期三)舉行。股東週年大會通告將於適當時候在本公司網站www.sinolinkhk.com及聯交所指定網站www.hkexnews.hk刊發。

本公司將於2019年5月24日(星期五)至2019年5月29日(星期三)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記。為確定出席股東週年大會的權利，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2019年5月23日(星期四)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

執行董事

項亞波先生，62歲，於2017年6月獲委任為董事會主席(「主席」)及本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼於2011年獲委任為本公司之執行董事並於2013年8月獲委任為行政總裁。項先生為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之主席兼董事總經理。彼與歐亞平先生(本公司之非執行董事及主要股東)為兄弟關係、與歐晉羿先生(本公司之非執行董事)為伯侄關係。彼擁有工程學士學位。項先生於企業管理、投資管理、電腦技術應用及電子商務等方面擁有逾33年經驗。彼於2002年5月至2016年6月曾為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司威華達控股有限公司之執行董事兼薪酬委員會成員。除上述披露者外，項先生於過往三年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

陳巍先生，57歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事。彼持有中華人民共和國(「中國」)北京理工大學頒發之工程管理學士學位。陳先生曾獲多家大型機構聘用，於工程、業務管理、市場開發及管理方面積逾33年經驗。陳先生於1992年2月加入本集團，現負責本集團之整體業務發展、管理及策略計劃。彼於2007年5月至2017年4月曾為聯交所上市公司威華達控股有限公司之執行董事、董事會主席兼薪酬委員會成員。除上述披露者外，陳先生於過往三年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

非執行董事

歐晉羿先生，26歲，於2016年1月獲委任為本公司非執行董事。彼於2017年7月3日獲委任為眾安在線財產保險股份有限公司(其股份於2017年9月28日在聯交所上市(香港聯交所：6060))的非執行董事及於2017年11月27日獲調任為執行董事。彼擁有普林斯頓大學東亞研究學士學位，曾為紐約創業投資公司Thrive Capital的投資團隊成員，該公司在Instagram、Twitch、Spotify，以及其他軟件公司持有投資。彼於2010年至2012年及2012年至2015年期間，在本公司的企劃發展部分別擔任投資經理及聯席董事。彼在審查美國的住宅及商業物業發展項目及包括股票、債券、創業公司及私募股權公司等上市及私人股票投資組合管理方面擁有豐富經驗。歐晉羿先生為歐亞平先生(本公司之非執行董事及主要股東)之兒子，以及項亞波先生(本公司之主席、行政總裁及執行董事)之侄兒。除上述披露者外，歐晉羿先生於過往三年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

董事履歷

歐亞平先生，57歲，於1997年12月獲委任為本公司主席及執行董事，並於2013年8月調任為本公司非執行董事及辭任主席及薪酬委員會成員。歐先生是本集團之創辦人及本公司主要股東。彼為眾安在綫財產保險股份有限公司(其股份於2017年9月28日在聯交所上市(香港聯交所：6060))董事長。歐先生持有中國北京理工大學頒發之工程管理學士學位。歐先生與項亞波先生(本公司執行董事、主席及行政總裁)為兄弟關係、與歐晉羿先生(本公司非執行董事)為父子關係。彼亦為本公司主要股東Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」)之董事及股東，該公司所持有本公司股份之權益已披露於「主要股東及其他人士」一節內。除上述披露者外，歐先生於過往三年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

鄧銳民先生，56歲，於2001年9月獲委任為本公司執行董事並於2002年獲委任為本公司行政總裁及於2013年8月不再擔任行政總裁及獲委任為主席及薪酬委員會成員。鄧先生自2012年3月27日起獲委任為本公司提名委員會成員。鄧先生於2017年6月28日獲調任為非執行董事，並不再擔任主席、薪酬委員會及提名委員會成員。彼曾於2002年5月至2017年6月期間為聯交所上市公司威華達控股有限公司之執行董事。彼現為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之董事。鄧先生於2017年7月3日獲委任為聯交所上市公司眾安在綫財產保險股份有限公司的首席財務官。鄧先生持有由加拿大University of Victoria頒發之電腦學士學位，另持有美國The City University of New York頒發之工商管理碩士學位。鄧先生在管理、會計及財務方面擁有多多年經驗。鄧先生曾負責本集團的企業規劃、策略發展、財務策劃及管理。除上述披露者外，鄧先生於過往三年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

獨立非執行董事

田勁先生，61歲，於2005年5月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員及提名委員會主席。田先生持有湖南大學文學學士學位、武漢大學文學碩士學位及美國Auburn大學行政管理學博士學位。自2011年11月14日起彼為美國圖博有限責任公司合夥人。田先生在加入圖博有限責任公司之前曾任美國晨星公司亞太區總裁及晨星(中國)董事長，及擔任湖南大學講師、美國Auburn大學客席教授、芝加哥DePaul大學技術開發部主任及校戰略規劃及研究評核總監。田先生於過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

項兵博士，57歲，於2008年12月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。項博士於加拿大阿爾伯塔大學取得會計學博士學位。項博士目前為長江商學院的創院院長及教授。彼為聯交所上市公司丹楓控股有限公司及龍湖地產有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會成員。項博士亦為聯交所上市公司慧聰集團有限公司之董事，任期至2016年9月12日。項博士於2008年12月至2016年5月曾為聯交所上市公司威華達控股有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼曾為聯交所上市公司中國動向(集團)有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會主席，任期至2017年7月5日。除上述披露者外，項博士於過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

辛羅林先生，70歲，於2002年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。辛先生完成在中國北京大學的研究生課程。彼曾作為日本早稻田大學的訪問學者，曾任加拿大英屬哥倫比亞大學的名譽研究員，並於1984年至1985年期間為澳洲阿德雷德大學訪問研究員。彼於1991年在澳洲新南威爾斯州獲委任為太平紳士。辛先生為《中國鋼鐵產業政策對澳洲的影響》一書的合著者。辛先生亦為建業地產股份有限公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員；為北京體育文化產業集團有限公司(前稱瀚洋物流控股有限公司)之獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，以上公司為聯交所上市公司。辛先生亦為東京證券交易所上市公司大黑屋株式會社(前稱森電機株式會社)之董事。直至2016年5月，辛先生曾為聯交所上市公司威華達控股有限公司之非執行董事，聯交所上市公司中國趨勢控股有限公司之非執行董事，任期至2016年5月6日，聯交所上市公司中植資本國際有限公司(前稱卓亞資本有限公司)之非執行董事，任期至2016年6月。除上述披露者外，辛先生於過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

本公司董事(「董事」)提呈截至2018年12月31日止年度的報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，各主要附屬公司及聯營公司的業務分別載於財務報表附註42及17。

業務回顧

對本年度內公司業務的中肯審視、對本集團本年度表現以及影響公司業績及財務狀況的重要因素的討論及分析，以及公司業務未來展望，分別載於本年報第2頁至第4頁及第5頁至第15頁之「主席報告」及「管理層討論和分析」。任何運用財務關鍵表現指標進行的分析在本年報第174頁的「財務摘要」中闡述。關於本公司面臨之主要風險及不確定因素已於本年報的不同部分披露，於綜合財務報告附註32及33以及第5頁至第15頁的「管理層討論和分析」尤其詳盡。

環保政策及表現

本集團遵守部分關於香港及中國環境保護法律、法規及法例，包括項目建設及發展期間有關廢氣、液體廢物及固體廢物的排放、有害物質的處理及噪音污染。

本集團著力遵守相關環境保護法律法規，並要求員工及建設合約方遵守有關營運及建設質量的相關法律法規，例如環境保護、勞工保護、社會及安全規定以及自訂的標準。

董事會相信，本集團於各重大方面已遵守所有目前香港及中國生效的適用環境保護法律及法規。

本集團了解環境保護對本集團的長期發展至關重要。為盡量減輕對環境的影響，本集團將繼續不時檢討及改善管理常規的成效。

一份載有環境、社會及管治事宜規定資料的報告將於本年報刊發後三個月內在本公司網站刊發。

合法合規

本集團業務主要通過本公司於香港、中國及英屬維爾京群島成立之附屬公司進行，本公司於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市。我們的建立與運營應遵守百慕達、中國大陸、英屬維爾京群島及香港有關法律法規。

截至2018年12月31日止年度及直至本報告日期，本集團於各重大方面遵守對本集團年內業務及營運方面有重大影響之相關法律法規。

與員工、客戶和供應商之主要關係

本集團一直高度重視並與建築材料供應商維持良好工作關係，以及向區域政府、市場及客戶提供以客戶為中心的高質量專業服務。上述供應商及客戶均乃為本集團創造價值之良好工作合作夥伴。本集團亦珍惜員工之知識及技能，並繼續為員工提供有利的職業發展機遇。

本集團不僅致力於為租戶提供安全優質的物業項目，還在改善城市生活環境和生活質素方面力臻完美。在發展物業項目的整個生命週期中，本集團產品及服務始終堅持以客戶為中心。

業績及分配

本集團截至2018年12月31日止年度的業績載於本年報第53頁的綜合損益表。

於本年度內，本公司並無向本公司股東派發中期股息(2017年：無)。

董事會建議不派發截至2018年12月31日止年度之末期股息(2017年：無)。

可供分派儲備

本集團的儲備在本年度的變動詳情載於本年報第57頁的綜合權益變動表。

本公司於2018年12月31日可供分派予本公司股東的儲備為601,042,000港元(2017年：674,760,000港元)。

財務概要

本集團於過去5個財政年度各年的業績、資產及負債概要載於本年報第174頁。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註14。

投資物業

本集團的投資物業在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

股本

本公司的股本在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註31。

董事

在本年度及截至本報告日期的董事為：

執行董事：

項亞波(主席兼行政總裁)

陳巍

非執行董事：

歐晉羿

歐亞平

鄧銳民

羅仕勵(於2018年5月31日舉行的股東週年大會結束後退任)

獨立非執行董事：

田勁

項兵

辛羅林

根據公司細則第87(1)條，陳巍先生、歐晉羿先生、鄧銳民先生及田勁先生將於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪流告退。上述所有退任董事將符合資格及願意膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就其獨立身份發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事對本公司而言具備獨立性。

董事於股份及購股權的權益或淡倉

於2018年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7至第9分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；(b)根據證券及期貨條例第XV部第352條須載入該條例所述的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司的權益及淡倉如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	身份	股份權益			股份權益總額	根據購股權 於相關股份 的權益	權益總額	於2018年 12月31日 佔本公司 已發行股份的 概約百分比
		個人權益	公司權益	家族權益				
陳巍	實益擁有人	13,500,000	-	-	13,500,000	3,000,000	16,500,000	0.46%
歐亞平	共同擁有權益及 所控制公司的權益	-	1,590,283,250 (附註)	7,285,410	1,597,568,660	-	1,597,568,660	45.11%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	-	-	21,375,000	35,000,000	56,375,000	1.59%
田勁	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%
項兵	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%
項亞波	實益擁有人	-	-	-	-	35,000,000	35,000,000	0.98%
辛羅林	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%

附註：該等1,590,283,250股本公司股份由Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」)持有，該公司於英屬維爾京群島註冊成立，並由歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司股份中擁有權益。

有關董事授出購股權的詳情，載於下文「董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利」一節。

除上文所披露者外，於2018年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員擁有(或根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有)本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉，或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益。

董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利

根據本公司於2012年採納的購股權計劃，本公司向本公司若干名董事授出購股權，以認購本公司股份。於2018年12月31日的有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2018年	於2018年	於2018年
				1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	12月31日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	12月31日 佔本公司 已發行股份的 百分比
陳巍	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,500,000	1,500,000	0.04%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,500,000	1,500,000	0.04%
鄧銳民	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
田勁	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
項兵	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
項亞波	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
辛羅林	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%

附註：

1. 購股權的歸屬期乃由授出日期起直至行使日期開始為止。
2. 該等購股權為董事作為實益擁有人持有的個人權益。

除下文所述的本公司購股權計劃外，於年內任何時間，本公司、其控股公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益，而本公司各董事或最高行政人員或任何彼等的配偶或18歲以下的子女，概無擁有任何權利或曾行使任何此等權利以認購本公司的證券。

本公司的購股權計劃

本公司股東已於2012年5月17日(「採納日期」)採納一項購股權計劃(「2012年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向下文所述任何合資格人士授出可認購本公司股份的購股權，惟須受上述計劃訂明的條款及條件所限。2012年購股權計劃自採納日期起計為期10年。

2012年購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃制定以使本集團(i)認可及獎勵對本集團已經(或可能已經)作出或可能作出(直接或間接)貢獻之合資格人士；(ii)吸引及挽留並適當酬勞質素最佳之僱員及其他合資格人士；(iii)激勵合資格人士為本集團之利益而盡量改善其表現及效率；(iv)提升其業務、僱員及其他關係；及／或(v)保留本公司可向合資格人士提供之獎勵及激勵之範圍及性質之最大靈活性。合資格人士包括(a)本集團之任何全職或兼職僱員或本公司或其任何附屬公司之任何董事；(b)本集團任何成員公司之任何客戶、服務供應商或提供商、業主或承租人、代理、合夥人、諮詢人、或顧問或承包商或與該等成員公司有業務來往之人士；(c)主要受益人為上文(a)或(b)項所述之任何人士之任何信託之受託人，或全權對象包括上文(a)或(b)項所述之任何人士之全權信託的受託人；(d)上文(a)或(b)項所述之任何人士全資實益擁有之公司；及(e)董事會可能全權酌情釐定之有關其他人士(或類別人士)。

購股權可在董事決定的期間內隨時行使，但該期間不可超過自授出日期起計10年。購股權於可行使前必須持有的最短期間將由董事會釐定。

如無本公司股東事先批准，根據2012年購股權計劃可授出的購股權所涉及的本公司股份總數不得超過於採納日期的已發行本公司股份的10% (「計劃授權限額」)。本公司可徵求股東在股東大會上批准更新計劃授權限額，惟根據2012年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及之本公司股份總數，不得超過更新計劃授權限額獲批准當日已發行本公司股份的10%。如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士的購股權所涉及的本公司股份數目，不得超過於任何時間的已發行本公司股份的1%。此外，如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士(彼為本公司的主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士(定義見上市規則))的購股權所涉及的本公司股份數目不得超過已發行本公司股份總數的0.1%，而所涉及的總金額以本公司股份於每次授出當日的收市價為基準計算不得超過5,000,000港元。

2012年購股權計劃項下之購股權行使價由董事會全權酌情釐定及通知合資格人士，且將不得低於(i)於購股權授出日期在聯交所每日報價表所列之本公司股份收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之本公司股份平均收市價；及(iii)於購股權授出日期之本公司股份面值(以最高者為準)。

每名合資格人士須就接納獲授之購股權支付1港元代價。

截至本報告日期，根據2012年購股權計劃可授出總計354,111,283股股份(相當於本公司之現有已發行股份約10%，經股東於2016年5月19日舉行之股東週年大會上重新釐定)，而倘根據2012年購股權計劃已授出(但尚未行使之)購股權獲行使，則可發行合共114,000,000股股份(相當於本公司之現有已發行股份約3.22%)。

特定類別之購股權的詳情如下：

購股權類別	授出日期	行使期	行使價 港元
2015A購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37
2015B購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.11.2016-14.05.2025	1.37

下表披露本公司根據2012年購股權計劃授出之購股權在年內之變動情況：

	購股權類別	於2018年 1月1日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已失效	於2018年 12月31日 尚未行使
<i>類別1：董事</i>						
陳巍	2015A購股權	3,000,000	-	-	-	3,000,000
鄧銳民	2015A購股權	35,000,000	-	-	-	35,000,000
田勁	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
項兵	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
項亞波	2015A購股權	35,000,000	-	-	-	35,000,000
辛羅林	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
董事總數		<u>79,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,000,000</u>
<i>類別2：僱員</i>						
	2015B購股權	<u>35,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,000,000</u>
僱員總數		<u>35,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,000,000</u>
所有類別		<u><u>114,000,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>114,000,000</u></u>

附註：

1. 購股權之歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
2. 於年內，根據2012年購股權計劃，概無已授出、行使、失效或註銷購股權。

本公司購股權計劃的進一步資料載於綜合財務報表附註35。

股票掛鈎協議

除本年報關於「本公司購股權計劃」一節披露外，概無任何股票掛鈎協議於本年度內達成或於年末生效。

獲准許的彌償條文

本公司細則規定當時有關本公司任何事務，每名董事均可就彼之職務所作出任何行為或有關執行其職務而可能產生或蒙受之所有損失、損害及開支，從本公司之資產及溢利獲得彌償，可獲確保免受任何損害。

本公司已替本集團董事及高級人員安排合適之董事及高級人員責任保險。

董事的服務合約

任何在應屆股東週年大會上獲提名膺選連任之董事，概無與本公司訂有不可由本公司於一年內終止的未屆滿董事服務合約。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除本年報所披露者外，於年終或年內任何時間，本公司或其任何有關連公司(控股公司、附屬公司或同系附屬公司)概無訂有董事或其有關連實體直接或間接擁有重大權益的任何重大交易、安排或合約。

主要股東及其他人士

就本公司董事或最高行政人員所知，於2018年12月31日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉之本公司股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

於本公司股份或相關股份的好倉及淡倉

股東名稱	身份／權益性質	股份權益	衍生工具權益	總權益	於2018年
					12月31日 佔本公司 已發行股份之 概約百分比
Asia Pacific (附註1)	實益擁有人／ 實益權益	1,590,283,250 (好倉)	-	1,590,283,250 (好倉)	44.90%
Karst Peak Capital Limited (附註2)	投資經理／ 其他權益	171,988,000 (好倉)	150,998,000 (好倉)	322,986,000 (好倉)	9.12%
Adam Gregory LEITZES (附註2)	所控制公司的權益／ 公司權益	171,988,000 (好倉)	150,998,000 (好倉)	322,986,000 (好倉)	9.12%
摩根士丹利(附註3)	所控制公司的權益／ 公司權益	302,265,086 (好倉)	1,922 (好倉)	302,267,008 (好倉)	8.53%
		-			4.02%
			142,577,246 (淡倉)	142,577,246 (淡倉)	

(好倉)－好倉

(淡倉)－淡倉

附註：

- 該等1,590,283,250股本公司股份由Asia Pacific持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司股份中擁有權益。彼之權益披露於上文「董事於股份及購股權的權益或淡倉」一節。
- Karst Peak Capital Limited(「Karst Peak」)為投資經理，透過多個100%控制的基金，持有本公司322,986,000股股份，包括本公司以現金結算的150,998,000股股份的非上市衍生權益。Adam Gregory LEITZES控制Karst Peak的全部權益。因此，根據證券及期貨條例，Adam Gregory LEITZES被視為於Karst Peak持有的本公司股份中擁有權益。
- 摩根士丹利透過多個直接及間接所控制的全資擁有公司，持有(i)本公司該等302,267,008股股份(好倉)，包括本公司以現金結算的1,922股股份的非上市衍生權益；及(ii)本公司該等142,577,246股股份(淡倉)，此乃以現金結算的非上市衍生工具。

除上文所披露者外，於2018年12月31日，本公司並無接獲任何通知有已記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的本公司股份及相關股份的任何其他權益或淡倉。

關連交易及持續關連交易

於年內，概無交易須根據上市規則第14A章披露為關連交易及持續關連交易。

關連人士交易

關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註34，該等關連人士交易並未構成上市規則中關連交易。

管理層合約

於本年度內或年結時，本公司概無就全盤業務或其中重大部分的管理及行政事宜簽訂或存有任何合約。

根據上市規則第13.22條的披露

於2018年12月31日，本集團向聯營公司提供的財務資助總額合共超越上市規則第14.07(1)條界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯營公司於2018年12月31日的備考合併財務狀況表如下：

	千港元
非流動資產	5,721,253
流動資產	1,454,122
流動負債	(851,911)
非流動負債	(7,747,259)
	<hr/>
淨負債	<u>(1,423,795)</u>

於2018年12月31日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債741,935,000港元。

聯營公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2018年12月31日的主要會計政策。

公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，公眾於本報告日期在本公司已發行股份的持股量並不少於25%，足以符合上市規則的規定。

主要客戶及供應商

於年內，本集團五大供應商應佔經營成本百分比低於30%。於年內，本集團五大客戶應佔收益百分比低於30%。

各董事、彼等的緊密聯繫人士及就董事所知擁有本公司已發行股份5%以上的股東，概無於五大供應商及客戶的股本中擁有權益。

優先購買權

本公司的公司細則並無載有優先購買權條文，惟百慕達法律亦無就該等權利施予任何限制。

購買、出售或贖回本公司的上市股份

截至2018年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

薪酬政策

本集團根據僱員的功績、資歷和才幹，制定本集團的僱員薪酬政策。

董事薪酬以本公司的營運業績、董事的個人表現及可供比較的市場數據作為參考而決定。董事(或其聯繫人士)或行政人員概無參與決定其個人薪酬。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事和合資格僱員，計劃詳情載於本報告綜合財務報表附註35及「本公司的購股權計劃」一節。

核數師

本公司截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會
百仕達控股有限公司

主席兼行政總裁
項亞波
香港，2019年3月21日

企業管治常規

從2005年度以來，本公司致力建立一個良好、可信、動態的企業管治常規架構，以持續確保高透明度及維護股東及各界權益人士的權益。

本公司已採納上市規則附錄14企業管治守則(「守則」)所載之所有守則條文為本身企業管治常規。

本公司明白，卓越的企業管治常規甚為重要。因應監管環境的變化，本公司採取循序漸進的措施來推行守則，不斷評估實施成效，在變化迅速的企業管治常規發展中達到與時並進的要求(如必要)。

除下文披露外，於年內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之守則所載之守則條文。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

自2017年6月起，項亞波先生同時出任董事會主席兼本公司行政總裁。經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為項亞波先生同時出任董事會主席兼本公司行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。已推行充足的措施平衡權力及保障利益。董事會將定期檢討及監測該情況並確保目前架構不會影響本公司權力的平衡。

董事會 成員

羅仕勵先生已於2018年5月31日舉行之股東週年大會結束後退任董事。除上述變動外，於2018年度，本公司之董事職位概無任何變動。

董事會現有8名成員(每名董事會成員為「董事」)。執行董事項亞波先生擔任本公司主席兼行政總裁。其他執行董事為陳巍先生，非執行董事為歐晉羿先生、歐亞平先生及鄧銳民先生。本公司有3名獨立非執行董事，即田勁先生、項兵博士及辛羅林先生及所有獨立非執行董事均擁有適當的專業會計經驗及相關財務管理專長且至少佔董事會三分之一席位。

所有董事在其專業範疇內均擁有卓越資歷，並顯示了高標準的個人專業操守及誠信。各董事履歷詳情於本年報第16至18頁披露。

每位獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條確認其獨立於本公司，本公司亦認為彼等具備獨立性。

除本年報第16至18頁履歷詳情所披露歐亞平先生、項亞波先生及歐晉羿先生間之親屬關係外，董事會其他成員尤其是主席與行政總裁之間並無其他關係(包括財務、業務、親屬或其他重大／相關關係)。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)，董事最少須每3年於本公司股東週年大會上輪值告退一次。此外，於年內由董事會委任之任何董事(不論是填補臨時空缺或擔任董事會增補成員)任期僅至本公司下屆股東大會為止(就填補臨時空缺而言)或至本公司下屆股東週年大會為止(就董事會增補成員而言)，並符合資格於該大會上膺選連任。每位非執行董事(包括獨立非執行董事)的任期為期1年，由2019年1月1日起至2019年12月31日為止，並須遵照公司細則輪值告退及重選連任。

董事會及管理層職責

在主席領導下，董事會負責遵照董事會會議規定及公司細則，負責高級指引及有效監督本公司管理層工作、制定及審批本集團之發展、業務策略、政策、年度預算案及業務計劃，建議派發任何股息以及監督管理層。

執行董事負責本公司日常業務管理。執行董事與本集團管理人員定期舉行會議，評估業務運作事宜及財務表現。

本公司認為，內部監控制度及風險管理職能不可或缺，而董事會在實行及監管內部財務監控及風險管理方面扮演重要角色。

由董事會決定及由管理層定案之特定事宜均由董事會定期檢討，例如本公司的日常管理、行政事務及營運等。管理層須向董事會報告工作。

本公司已設立程序，讓董事可在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

公司細則闡述董事會責任及運作程序。董事會每年最少舉行4次定期會議，省覽本公司之業務報告及財務業績以及政策。

2018年度內，董事會約每季1次即共舉行了4次定期董事會會議(定義見守則)，並按需要舉行董事會會議。遵照守則及公司細則規定，每次會議前已向所有董事發出適當通知及董事會文件。於年內亦已召開股東週年大會。每位董事在有關定期董事會會議及股東週年大會之出席詳情如下：

	出席會議次數	
	定期董事會會議	股東週年大會
執行董事		
項亞波(主席兼行政總裁)	4	1
陳巍	4	1
非執行董事		
羅仕勵(於2018年5月31日退任)	1	0
歐晉羿	4	1
歐亞平	4	1
鄧銳民	4	1
獨立非執行董事		
田勁	4	1
項兵	4	1
辛羅林	2	0

董事之入職及持續專業發展

每位新獲委任之董事加入董事會時均會收到一份全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保董事足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事定期獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及管理層報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面材料。本公司亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度，本公司就上市公司董事職責為董事及管理層舉辦內部研討會。

根據本公司存置之記錄，為符合關於持續專業發展之守則，董事於本年度內接受以下重點在上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

	企業管治／關於法例、規則及規例之更新	
	閱讀材料	出席講座／ 內部研討會
執行董事		
項亞波(主席兼行政總裁)	✓	✓
陳巍	✓	✓
非執行董事		
羅仕勵(於2018年5月31日退任)	-	-
歐晉羿	✓	✓
歐亞平	✓	✓
鄧銳民	✓	✓
獨立非執行董事		
田勁	✓	✓
項兵	✓	✓
辛羅林	✓	✓

主席及行政總裁

經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為項亞波先生自2017年6月28起同時出任董事會主席兼本公司行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。董事會將定期檢討該情況。

主席擔任董事會領導人，監察董事會的運作，確保董事會的行動符合本集團的最佳利益。主席負責為每次董事會會議定出議程，並須考慮其他董事提出的事宜。主席須就本集團業務發展肩負領導、前瞻及引領方向等整體重責。於年內，主席已於執行董事不在場的情況下與非執行董事及獨立非執行董事會面。

在另一名執行董事的協助下，行政總裁負責本集團的日常業務管理及運作，制定及推行政策以及維持一支有效率的行政人員支援團隊。行政總裁向董事會負責，確保所有董事洞悉所有重大業務發展及事宜。

董事職責

在履行職責時，董事竭誠為本公司及所有股東的最佳利益盡心盡力。董事之責任包括：

- 出席定期董事會會議，並商討業務發展及策略、營運事宜及財務表現；
- 檢討、批准及監控所有重大措施，包括風險管理、內部監控、股息政策及其他重大的財務及營運事宜；
- 積極參與本公司之附屬公司及聯營公司各自的董事會；
- 審批每間經營公司的年度預算案及業務計劃，包括策略、財務及業務表現、主要風險及機會；
- 監察內部及外部匯報素質、時效、相關性及可信性；
- 監察及規管與本公司之高級管理人員、董事會及股東有關的潛在利益衝突；
- 考慮關連方交易會否引致公司資產被挪用及濫權謀私；及
- 確保本公司設有妥善程序以保持整體誠信，包括在財務報表方面、與供應商、客戶及其他權益人士的關係上以及所有法律及道德規範的遵守事宜。

為確保董事能夠履行職責，本公司設有適當的組織架構及清晰界定的責任及權限。

企業管治職能

董事會負責根據守則履行下列企業管治職責：

- 制定及審閱本公司有關企業管治之政策及常規；
- 審閱及監督董事及高級管理層之培訓及持續職業發展；
- 審閱及監控本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；
- 制定、審閱及監督適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊；及
- 審閱本公司遵守守則及於企業管治報告作出披露之情況。

於年內，董事會已審議下列企業管治事項：

- 審閱本公司所採用的企業管治及遵守法律及監管規定的政策(包括股東通訊政策等)及慣例、董事及高級管理層的培訓、行為守則以及合規手冊等；
- 審閱遵循守則及企業管治報告的披露情況；及
- 藉審核委員會的協助審閱本公司風險管理及內部監控系統之效能。

董事委員會

本公司已成立多個設有關於權力及責任之特定職權範圍之董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，從而加強董事會之功能及提升其專才。

薪酬委員會

薪酬委員會成員包括1名執行董事項亞波先生及2名獨立非執行董事項兵博士及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

薪酬委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站www.sinolinkhk.com。

薪酬委員會職責包括審閱及考慮(i)本公司董事及高級管理人員之薪酬政策；(ii)各執行董事及高級管理人員之薪酬組合(包括實物利益、退休金權利及補償金額)(根據守則條文第B.1.2(c)(ii)條)；及(iii)非執行董事之薪酬等事項，並就該等事項向董事會提出建議。

於2018年度，薪酬委員會：

- 審閱2018/2019年度之薪酬政策；
- 審閱執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬及管理年終花紅；
- 評估執行董事表現、審批執行董事之服務協議；及
- 就上述事項向董事會提出建議。

薪酬委員會於2018年度舉行了1次會議，各成員之會議出席詳情如下：

薪酬委員會成員	出席會議次數
辛羅林(薪酬委員會主席)	1
項兵	1
項亞波	1

本集團了解高質素及能幹的員工對集團甚為重要，將繼續按業內常規及個人表現來提供僱員薪酬待遇。本集團亦提供其他福利，例如醫療及退休福利等。此外，本集團可根據本集團所採納經批准的購股權計劃的條款，向本集團合資格的僱員(包括董事)授予購股權。

截至2018年12月31日止年度高級管理層成員(包括全體執行董事)之薪酬組別如下：

薪酬組別(港元)	人數
2,000,001至3,000,000	1
5,000,001至6,000,000	1

根據上市規則附錄16須就董事酬金以及五名最高薪酬僱員披露之進一步詳情載於綜合財務報表附註10。

審核委員會

審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

審核委員會直接向董事會匯報，並審閱財務報表及內部監控制度，以保障本公司股東的利益。

審核委員會每年至少兩次定期與本公司的外聘核數師開會討論會計問題，並審閱內部監控及風險評估的成效。董事會定期審閱及更新審核委員會的書面職權範圍，當中載明審核委員會的權力及職責。審核委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站www.sinolinkhk.com。

於2018年度，審核委員會：

- 審閱截至2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月的財務報表；
- 審閱風險管理及內部監控制度的成效；
- 審閱內部及外聘核數師的審核結果；
- 審批2017財政年度的核數師酬金及就續聘外聘核數師提供建議；及
- 審閱有關本集團僱員就財務報告、內部監控或其他事項可能存在之不妥之處提出關注之政策及舉報政策之執行情況。

於2018年12月31日，本公司已設立安排，讓本公司僱員可就財務報告、內部監控或其他事項可能存在之不妥之處提出關注。於年內，審核委員會並無接獲任何報告。

審核委員會於2018年度舉行3次會議，各成員之會議出席詳情如下：

審核委員會成員	出席會議次數
辛羅林(審核委員會主席)	2
田勁	3
項兵	3

提名委員會

提名委員會成員包括一名執行董事項亞波先生及三名獨立非執行董事田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，主席由田勁先生擔任。

提名委員會的職權範圍刊登於本公司網站www.sinolinkhk.com，其符合守則的規定。

提名委員會職責包括審閱及建議董事會的架構、人數及組成及其任何變動；評估獨立非執行董事的獨立性並就重選董事提出建議等。

於2018年度，提名委員會：

- 審閱董事會架構、人數及組成(包括技能、知識、多元化及經驗)；
- 審閱董事會多元化政策；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就退任董事於2019年股東週年大會上重新選任作出審閱並向董事會提出推薦建議。

提名委員會於2018年度舉行1次會議，各成員之會議出席詳情如下：

提名委員會成員	出席會議次數
田勁(提名委員會主席)	1
項兵	1
辛羅林	1
項亞波	1

根據提名委員會提名且董事會建議，陳巍先生、歐晉羿先生、鄧銳民先生及田勁先生(自上次重選起擔任董事期間最久)將退任並符合資格及願意於即將舉行之2019年股東週年大會由本公司股東重選連任。

董事會成員多元化政策

本公司於2013年8月訂立董事會成員多元化政策，目的是為本公司董事會成員的多元化訂立方向。

董事會明白一個多元化的董事會對於提高董事會效率及企業管治的重要性。多元化的董事會包括善用董事的不同技能、行業知識和經驗、教育、背景和其他素質，而不會產生基於種族、年齡、性別或宗教的歧視。在決定最佳董事會組合時會考慮該等因素，並盡可能取得適當的平衡。

提名委員會負責物色及提名董事候選人予董事會批准；負責評估董事會所需經驗、專業知識、技能和多元化因素的適當組合，及評估董事會所需技能所代表之程度；以及檢討董事會的有效性。

提名委員會亦負責審查及向董事會報告有關董事會成員的多元化事宜。

董事的任命將根據候選人的優點及其他客觀標準作出，充分考慮該等因素對於董事會成員多元化的好處。

董事會認為董事會成員的多元化，包括性別多元化，對於公司企業是一項重要的資產。

目前，提名委員會尚未就實踐董事會成員多元化政策而訂定任何可計量目標。然而，提名委員會將會不時考慮及檢討董事會成員多元化政策以及訂定任何可計量目標。

提名政策

提名委員會已制訂並載列提名政策(「提名政策」)。提名政策旨在確保董事會在技能、經驗及多元觀點方面取得平衡以符合本公司業務需要。為確保董事會成員的變更不會帶來不當干擾，已制定正式、周詳及透明的程序以挑選、委任及續聘董事，以及有序的繼任計劃(倘必要)。委任新董事(為額外董事或填補臨時空缺)或任何續聘董事，均於提名委員會建議擬定候選人後由董事會決定。

考慮候選人是否符合資格的標準，應視乎候選人是否能為本公司事務投入充足的時間精力，對董事會多元化有所貢獻，使董事會有效履行職責。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至2018年12月31日止年度內均一直遵守標準守則的規定準則。

本公司亦已為管理人員及可能取得本公司證券相關內幕消息之特定人士，制定有關彼等進行證券交易之書面指引，其嚴謹程度不遜於標準守則之規定準則。

外聘核數師

本公司外聘核數師現為德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)。德勤就本公司按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製截至2018年12月31日止年度之綜合財務報表之審核提供專業服務。德勤亦審閱了本公司按照香港財務報告準則編製的2018年度未經審核中期財務報告。

德勤收取的2018年度核數服務費為2,650,000港元，而其收取的非核數服務費如下：

	費用 千港元
提供的服務詳情	
審閱本公司截至2018年6月30日止六個月之中期財務報告	<u>950</u>

風險管理及內部監控

董事會深知其確保本公司持續維持健全有效的風險管理及內部監控系統，並檢討其成效的責任。本集團的風險管理及內部監控系統乃為確保資產不會被不當挪用及未經授權處置以及管理經營風險而設計。本集團的內部監控檢討涵蓋主要財務、營運及合規監控以及風險管理職能。風險管理及內部監控系統中設立監控乃為管理而非消除可能導致無法達到業務目標之風險，並僅提供合理而非絕對保證不會出現重大失實陳述或損失。

本集團的風險管理框架包括以下部分：

- 識別本集團經營環境的重大風險並評估該等風險對本集團業務的影響；
- 制訂必要措施以管理該等風險；及
- 監控及審閱有關措施的成效。

本集團的風險管理框架在本集團內部審核團隊、本公司主要部門之代表及受委聘進行內部審核工作的獨立專業顧問整體協助下實行。截至2018年12月31日止年度，惠信會計師事務所有限公司獲委聘對若干內部監控事宜進行獨立審查，審查過程中並無發現重大缺陷。在此基準下，本集團得以確保管理層迅速識別與本集團營運相關的新出現風險，評估執行計劃是否足以管理該等風險，並監控及評估執行計劃之成效。上述均為持續程序且審核委員會及董事會最少每年檢討本集團的風險管理及內部監控系統。

審核委員會向董事會匯報本集團的風險管理及內部監控政策的執行情況，其中包括釐定風險因素、評估本集團可接受的風險水平及內部監控及風險管理及內部監控措施之成效。根據本集團內部審核團隊、本公司主要部門之代表及獨立專業顧問及審核委員會之報告，董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統屬充足有效，且本集團已遵守守則所載之風險管理及內部監控條文。

於年內，審核委員會及董事會就本集團風險管理及內部監控制度之成效作出審閱。審閱範圍涉及所有重大監控事宜，其中包括財務、營運及合規監控與風險管理制度，以及考慮在本公司會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源充足度、員工的資歷及經驗，以及其培訓課程和預算案。根據審閱結果，制度成效理想且並無重大缺陷，本集團將採取措施，務求進一步提升風險管理及內部監控制度之成效。

處理及發佈內幕消息

就處理及發佈內幕消息而言，本集團已採取不同程序及措施，包括提高本集團內幕信息的保密意識、定期向全體董事及有關僱員發送禁售期和證券交易限制的通知、在需要知情的基礎上向指定人員傳播信息以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」。

本公司有關公開溝通的政策允許隨時取得內部及外界收集的資料，確認及接收相關資訊，並適時作出溝通。董事會已於2018年12月檢討該政策。

本公司向員工提供員工手冊，當中列明員工可就任何問題向公司提出反映。本公司認為此機制足以鼓勵本公司與員工之溝通。此外，本公司會舉行定期會議，作為本公司與員工相互理解之途徑。本公司亦已定立有關本公司員工就財務匯報、內部監控及其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排。

本公司十分重視公平披露，並認為公平披露是提高企業管治水平的重要途徑，為股東及其他利益相關者提供所需資料，令其可自行作出判斷及向本公司作出反饋。本公司亦明白，所提供資料的完整性對建立市場信心非常重要。

就有關處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施而言，本公司：

- 清楚了解根據證券及期貨條例、上市規則所應履行的責任，及內幕消息須在決定時立即公佈的重大原則
- 於處理有關事務時恪守「內幕消息披露指引」
- 根據證券及期貨事務監察委員會及聯交所發出的函件或所刊發的公告，將最新的規則及規定知會所有董事、高級管理層及有關員工
- 已建立內幕消息披露流程及機制，並已設立工作小組以評估有關內幕消息的披露是否屬必須
- 就外界對本公司事務作出的查詢訂立及實施回應程序。僅本公司董事及指定管理人員能擔任本公司發言人，回應指定範疇內的查詢

持續經營

經作出適當查詢後，董事認為本公司有足夠資源在可見將來繼續經營，故認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

公司秘書

本公司向外聘秘書服務機構聘用及委任一名代表擔任本公司之公司秘書。與公司秘書進行聯絡的本公司之主要人士為本公司主席、行政總裁兼執行董事項亞波先生。本公司之公司秘書已妥為遵守上市規則第3.29條有關培訓之規定。

章程文件

於本年度，本公司之組織章程大綱及細則並無任何變動。

本公司之組織章程大綱及細則刊載於本公司網站www.sinolinkhk.com。

股東權利及投資者關係

(a) 要求召開股東特別大會之程序

本公司的股東(「股東」)倘在提交要求當日持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於十分之一，則可根據本公司之公司細則及百慕達1981年公司法向董事會或本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求，促請董事就處理有關要求所指明之事務而召開股東特別大會。

(b) 於股東大會上提呈議案之程序

持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於二十分之一的股東或不少於100名股東，可根據百慕達1981年公司法向本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求，惟費用由彼等自行承擔。

(c) 與股東及投資者溝通

股東獲提供載於中期報告／年報及／或通函內有關本公司之詳盡資料，使彼等可在知情情況下行使其權利。

本公司採用多項溝通工具，包括股東週年大會、年報、中期報告、各類通告、公告及通函等，確保股東充分知悉本公司主要業務策略。進行表決之程序由本公司股東大會的大會主席解釋。

本公司股東大會為股東與董事會提供直接溝通平台。歡迎股東於會上向董事會或管理層提問，且董事會主席(或倘彼缺席，本公司之執行董事)，以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會之主席(或倘彼等缺席，相關委員會的其他成員)，及(倘適用)獨立董事委員會，一般將出席大會並解答提問。股東亦可聯絡本公司之公司秘書作出書面查詢。

在2018年度股東週年大會上，大會主席就通告所列每項事宜(包括重選退任董事)提呈獨立決議案。董事會主席及各委員會若干成員或彼等各自正式委任代表以及德勤代表均參與了2018年度股東週年大會，並回答股東提問。於年內並無舉行其他股東大會。

本公司致力於加強與其投資者之溝通及聯繫。獲指派之管理人員保持與機構投資者及分析員公開對話溝通，讓彼等瞭解本公司之最新發展情況。

本公司亦設有網站(www.sinolinkhk.com)，可供查閱本公司的最新業務發展及營運資料、財務資料及新聞。

股東可隨時透過本公司之公司秘書向董事會作出書面查詢及提問。公司秘書之聯絡詳情如下：

地址：香港德輔道中199號無限極廣場28樓

傳真：(852) 2851 0970

電郵：ir@sinolinkhk.com

此外，股東提名候選人參選本公司董事的程序刊載於本公司網站www.sinolinkhk.com。

上述程序須受本公司之公司細則及適用法律及法規規限。

董事及核數師就編製與匯報財務報表的責任

董事確認編製真實與公平地反映年內本集團之狀況、溢利及現金流量之財務報表乃彼等的責任。核數師就其有關財務報表匯報責任作出之聲明載於第45至52頁獨立核數師報告書。

Deloitte.

德勤

致：百仕達控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第53至172頁的百仕達控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2018年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於2018年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。我們根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)獨立於 貴集團，我們已根據守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事宜(續)

關鍵審計事宜

投資估值－眾安在綫財產保險股份有限公司
(「眾安在綫」)

鑑於管理層須於眾安在綫投資公平值計量中作出既有的主觀判斷及估計，故我們已識別於眾安在綫的投資估值為關鍵審計事項。

誠如綜合財務報表附註18所載述，自眾安在綫的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市起，於眾安在綫的投資乃按公平值計量。於2018年12月31日，公平值為1,790,137,000港元。誠如綜合財務報表附註4及33所載述，眾安在綫的內資股乃按公平值列賬及計入其他全面收益計量，基於獨立專業估值師進行的估值。眾安在綫的投資的公平值乃根據眾安在綫公開買賣普通股本(在聯交所上市)的股價進行評估，及按透過平均價格亞洲認沽期權模式估計的缺乏可銷性進行貼現，主要輸入數據包括預期內資股兌換為上市股份的時間、相同行業內可資比較實體的波幅及預期股息收益率。

我們處理關鍵審計事宜的方式

我們有關於眾安在綫投資的估值的程序包括：

- 瞭解管理層評估於眾安在綫投資的估值的理據；
- 評估獨立專業估值師的才幹、能力及客觀性，並檢查獨立專業估值師的資歷；
- 與 貴集團管理層討論估值師的工作範圍，並檢討委聘條款，以釐定並無影響估值師客觀性或對估值師施加範圍限制的事項；
- 向估值師瞭解所採用的方法及主要輸入數據，包括內資股兌換為上市股份的時間、相同行業內可資比較實體的波幅及預期股息收益率(附帶可獲取的市場數據)；
- 委聘估值專家以評估所用方法及主要輸入數據的合適性；及
- 評估綜合財務報表內估值披露是否足夠及適當。

關鍵審計事宜(續)

關鍵審計事宜

應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值

由於管理層須於應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值計量中作出既有的主觀判斷及估計，故我們已識別應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值為關鍵審計事宜。

誠如綜合財務報表附註4、17及19所討論，應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的賬面值分別為567,146,000港元及125,537,000港元。

誠如附註17及19所進一步披露，貴集團之主要聯營公司主要於上海從事物業開發及物業投資。貴集團具有應收貸款(代表墊付予貴集團聯營公司的股東貸款，以供撥支聯營公司位於上海的物業發展及物業投資項目)。

我們處理關鍵審計事宜的方式

我們有關應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值的程序包括：

- 瞭解管理層評估應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的估計未來現金流量及該等現金流量的時間的理據以及於應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值計量期間採用的貼現率；
- 評估獨立專業估值師是否稱職、具備能力及客觀性，以及檢查獨立專業估值師的資歷；
- 與聯營公司管理層進行討論，並進行實地到訪以評核物業發展及物業投資項目的發展狀態；
- 審閱物業發展及物業投資項目的詳盡預算報告及現金流量預測，並將物業的預算收益與預期市價及未來租金收入進行比較；

關鍵審計事宜(續)

關鍵審計事宜

應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值(續)

於釐定應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時，管理層計及物業發展及物業投資項目之開發狀況、銷售該等住宅物業的預期時間、該等物業的預期市價及未來租金收入(倘適用)，藉以估計應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的未來現金流量及該等現金流量的時間。此外，管理層委聘獨立專業估值師估計貼現率(代表聯營公司的信貸風險)。年內，貴集團確認計入損益的應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損分別為135,722,000港元及22,753,000港元。

我們處理關鍵審計事宜的方式

- 經參照相同項目或可資比較物業所達到的市價，評估管理層所用預期市價及未來租金收入的合適性，包括評核 貴集團管理層按對 貴集團業務及中華人民共和國房地產行業的認識所用的可資比較物業的合適性；
- 評估 貴集團管理層就聯營公司預期還款(包括評估所應用之假設是否合理，其中包括預測所應用的還款時間及貼現率)編製的現金流量預測；
- 與 貴集團管理層討論估值師的工作範疇，並審閱委聘條款，以釐定概無事宜影響估值師的客觀性或對估值師施加範疇限制；
- 委聘估值專家以評估所用折現率的合適性；
- 向估值師瞭解所採用的方法及主要輸入數據的貼現率估計，包括聯營公司的基準信貸評級(附帶可獲取的市場數據)；及
- 評估有關綜合財務報表估值的披露事宜是否充分及合適。

關鍵審計事宜(續)

關鍵審計事宜

有關酒店營運之物業、廠房及設備估值

由於判斷乃關於釐定可收回金額，我們識別與酒店營運相關的物業、廠房及設備估值為關鍵審計事宜。

誠如綜合財務報表附註4及14所披露，貴集團有關酒店業務的物業、廠房及設備於2018年12月31日的賬面值為147,565,000港元；且於本年度並無就該等資產確認減值虧損。

酒店樓宇及相關樓宇裝修的可收回金額的檢討因此按獨立合資格專業估值師進行的使用價值評估進行。

使用價值評估涉及應用有關未來業務表現的主觀估計。管理層就減值評估作出的若干假設被視為屬主要判斷範疇，包括所應用的佔用率、增長率、房價及折現率。

我們處理關鍵審計事宜的方式

我們有關物業、廠房及設備估值的程序包括：

- 評估估值師是否稱職、具備能力及客觀性，以及檢查估值師的資歷；
- 與貴集團管理層討論估值師的工作範疇，並審閱委聘條款，以釐定概無事宜影響估值師的客觀性或對估值師施加範疇限制；
- 自估值師取得有關估值模式所用方法及主要輸入數據(如折現率、佔用率、增長率及房價)的瞭解，並按照我們對貴集團酒店業務的認識評估該等方法及輸入數據的合適性；
- 比較該等輸入數據與市場數據及實體特定歷史資料，以確認在估值模式內使用該等輸入數據的合適性；
- 委聘估值專家以評估所用折現率的合適性；
- 藉比較歷史預算與實際業績，評核財務預算的歷史準確性；及
- 評估有關綜合財務報表減值的披露事宜是否充分及合適。

其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照百慕達公司法第90條的規定僅向全體成員出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就我們報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，或假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們與治理層溝通(其中包括)計劃的審計範圍及時間安排以及重大審計發現，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計專案合夥人是周志嘉。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年3月21日

綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
收益	5		
融資服務業務的利息收益		92,775	25,010
其他營運活動產生的收益		435,649	373,251
收益總額		528,424	398,261
銷售成本		(255,334)	(210,390)
毛利		273,090	187,871
其他收入	6	103,667	125,092
銷售費用		(5,276)	(3,199)
行政費用		(131,612)	(105,482)
其他費用	6	–	(18,244)
其他收益及虧損	7	(397)	(81,735)
投資物業的公平值增加	16	81,818	52,486
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之 其他金融資產及衍生金融工具的公平值(虧損)收益		(49,659)	35,042
應收聯營公司貸款的減值虧損	19	–	(122,835)
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損	19	(158,475)	–
物業、廠房及設備的減值虧損撥回	14	–	56,558
分佔聯營公司業績		(225,200)	95,227
融資成本	8	(25,165)	(8,070)
除稅前(虧損)溢利	9	(137,209)	212,711
稅項	11	(85,965)	(66,817)
年內(虧損)溢利		(223,174)	145,894
以下應佔：			
本公司擁有人		(267,723)	110,088
非控制權益		44,549	35,806
		(223,174)	145,894
每股(虧損)溢利	13	港仙	港仙
基本		(7.56)	3.11
攤薄		(7.56)	3.11

綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 千港元	2017年 千港元
年內(虧損)溢利	<u>(223,174)</u>	<u>145,894</u>
其他全面(開支)收入		
不會重新分類至損益的項目：		
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	(403,147)	580,558
投資於按公平值列賬及計入其他全面收益 (「按公平值列賬及計入其他全面收益」) 之股本工具之公平值虧損(扣除稅項)	<u>(2,184,591)</u>	<u>-</u>
	(2,587,738)	580,558
其後可能重新分類至損益的項目：		
待售投資之公平值收益(扣除稅項)	<u>-</u>	<u>3,414,642</u>
年內其他全面(開支)收入(扣除稅項)	<u>(2,587,738)</u>	<u>3,995,200</u>
年內全面(開支)收入總額	<u>(2,810,912)</u>	<u>4,141,094</u>
以下應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(2,345,967)	3,323,397
非控制權益	<u>(464,945)</u>	<u>817,697</u>
	<u>(2,810,912)</u>	<u>4,141,094</u>

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	258,820	314,444
預付租金	15	58,412	62,492
投資物業	16	2,654,600	2,698,723
聯營公司欠款	17	125,537	170,744
於聯營公司的權益	17	115,681	177,115
待售投資	18	–	4,968,197
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	18	1,894,958	–
其他應收款	11	158,399	158,399
應收貸款	22	1,491	466,091
應收聯營公司貸款	19	567,146	1,207,906
融資租賃應收款	23	69,150	–
遞延稅項資產	30	828	–
長期銀行存款	25	50,228	63,400
已抵押銀行存款	25	776,256	–
		6,731,506	10,287,511
流動資產			
物業存貨	20	867,991	887,987
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	21	91,593	53,594
應收貸款	22	360,389	600,560
融資租賃應收款	23	84,221	111,463
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	24	1,304,546	256,720
預付租金	15	1,227	1,285
短期銀行存款	25	141,919	382,177
結構性存款	26	239,726	577,751
已抵押銀行存款	25	601	629
現金及現金等價物	25	1,538,713	1,928,596
		4,630,926	4,800,762

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	27	501,388	543,982
合約負債	28	10,865	—
應繳稅項		710,667	736,052
借款 – 一年內到期償還	29	341,205	752,572
		1,564,125	2,032,606
淨流動資產		3,066,801	2,768,156
總資產減流動負債		9,798,307	13,055,667
非流動負債			
借款 – 一年以後到期償還	29	685,599	24,731
遞延稅項負債	30	825,060	1,574,019
		1,510,659	1,598,750
資產淨值		8,287,648	11,456,917
資本及儲備			
股本	31	354,111	354,111
儲備		6,589,900	9,269,937
本公司擁有人應佔權益		6,944,011	9,624,048
非控制權益		1,343,637	1,832,869
權益總額		8,287,648	11,456,917

董事會於2019年3月21日批准及授權刊發載於第53至172頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

項亞波
主席兼行政總裁

陳巍
執行董事

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	匯兌儲備	購股權		繳納盈餘	投資重估		合計	非控制權益	合計
				儲備	一般儲備		儲備	保留盈利			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2017年1月1日	354,111	1,824,979	207,782	80,594	182,708	367,782	-	3,282,695	6,300,651	1,009,172	7,309,823
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	110,088	110,088	35,806	145,894
年內其他全面收入	-	-	481,596	-	-	-	2,731,713	-	3,213,309	781,891	3,995,200
年內全面收入總額	-	-	481,596	-	-	-	2,731,713	110,088	3,323,397	817,697	4,141,094
非全資附屬公司的非控股股東供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000	6,000
已失效購股權	-	-	-	(1,294)	-	-	-	1,294	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	94	-	-	(94)	-	-	-
於2017年12月31日	354,111	1,824,979	689,378	79,300	182,802	367,782	2,731,713	3,393,983	9,624,048	1,832,869	11,456,917
調整(附註2)	-	-	-	-	-	-	6,035	(340,105)	(334,070)	3,228	(330,842)
於2018年1月1日(經重列)	354,111	1,824,979	689,378	79,300	182,802	367,782	2,737,748	3,053,878	9,289,978	1,836,097	11,126,075
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(267,723)	(267,723)	44,549	(223,174)
年內其他全面開支	-	-	(330,230)	-	-	-	(1,748,014)	-	(2,078,244)	(509,494)	(2,587,738)
年內全面開支總額	-	-	(330,230)	-	-	-	(1,748,014)	(267,723)	(2,345,967)	(464,945)	(2,810,912)
出售非全資附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,902)	(3,902)
附屬公司非控股股東的已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,613)	(23,613)
轉撥	-	-	-	-	709	-	-	(709)	-	-	-
於2018年12月31日	354,111	1,824,979	359,148	79,300	183,511	367,782	989,734	2,785,446	6,944,011	1,343,637	8,287,648

附註：

- 一般儲備指某些附屬公司依據中華人民共和國(「中國」)有關法律和規例而設置的企業發展基金及一般儲備基金，此等基金不可供分派。
- 本集團的繳納盈餘指本公司於1998年將股份上市前進行集團重組時所收購的附屬公司的股份面值與就有關收購發行的本公司股份的面值兩者之間的差額。

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 千港元	2017年 千港元
經營活動		
除稅前(虧損)溢利	(137,209)	212,711
調整：		
分佔聯營公司業績	225,200	(95,227)
物業、廠房及設備的折舊	53,063	78,381
預付租金撥回	1,269	1,242
利息收入	(190,841)	(140,878)
利息支出	25,165	8,070
股息收入	(246)	(1,939)
投資物業的公平值增加	(81,818)	(52,486)
應收聯營公司貸款的減值虧損	-	122,835
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損	158,475	-
虧損準備(撥備撥回)撥備		
- 應收貸款	(590)	-
- 融資租賃應收款	1,181	-
- 應收貨款	117	-
物業、廠房及設備的減值虧損撥回	-	(56,558)
出售物業、廠房及設備的收益	-	(57)
待售投資的減值虧損	-	17,021
出售一間附屬公司的收益	(2,098)	-
營運資金變動前的經營現金流量	51,668	93,115
物業存貨增加	(21,255)	(9,071)
應收貸款減少(增加)	622,761	(982,567)
融資租賃應收款增加	(49,906)	(107,726)
應收貨款及其他應收款、按金及預付款增加	(14,974)	(20,188)
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產(增加)減少	(246,559)	164,068
衍生金融工具增加	-	(6,118)
應付貨款、已收按金及應計費用(減少)增加	(5,087)	8,089
合約負債減少	(2,038)	-
營運產生(動用)的現金	334,610	(860,398)
已繳稅款	(51,022)	(34,065)
融資服務業務已收利息	92,775	25,010
營運活動產生(動用)的現金淨額	376,363	(869,453)

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 千港元	2017年 千港元
投資活動		
已收其他利息	84,367	116,323
已收股息	246	1,939
存置長期銀行存款	(51,948)	-
存置短期銀行存款	(448,764)	(1,156,104)
提取短期銀行存款	739,705	1,336,421
存置結構性存款	(1,208,973)	(1,379,190)
提取結構性存款	1,531,287	1,936,415
存置已抵押銀行存款	(802,834)	-
出售物業、廠房及設備所得款項	-	139
購入物業、廠房及設備	(9,914)	(9,735)
獨立第三方償還墊支貸款	50,000	26,336
於聯營公司之投資	-	(174,239)
授予聯營公司墊款	(14,299)	(16,038)
購入待售投資	-	(114,276)
出售待售投資所得款項	-	3,835
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	(47,532)	-
購入可贖回優先股(於附註17內界定)	(600,000)	-
購入可贖回可轉換優先股(附註24(ii))	(113,482)	-
出售一間附屬公司的現金流出淨額(附註7(iii))	(7,389)	-
投資活動(所用)產生的現金淨額	(899,530)	571,826
融資活動		
已籌集新借款	1,010,640	1,049,891
償還借款	(742,798)	(392,087)
已付利息	(25,165)	(8,070)
非全資附屬公司的非控股股東供款	-	6,000
附屬公司非控股股東的已付股息	(23,613)	-
融資活動產生的現金淨額	219,064	655,734
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(304,103)	358,107
年初的現金及現金等價物	1,928,596	1,385,627
外幣匯率變動的影響	(85,780)	184,862
年終的現金及現金等價物	1,538,713	1,928,596

1. 一般事項

Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司* (「本公司」) 是一家在百慕達註冊成立並獲豁免的公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司主要股東為 Asia Pacific Promotion Limited，該公司於英屬維爾京群島註冊成立，並由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址在年報的公司資料一節中披露。

綜合財務報表乃按港元(「港元」)呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。選用港元作為其呈列貨幣之理由為本公司為一間公眾持有公司，其股份於聯交所上市。

本公司為投資控股公司。其附屬公司的業務載於附註42。

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)已於本年度首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收益及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	以香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則 第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

此外，本集團已於生效日期(即2019年1月1日)前應用香港財務報告準則第9號(修訂本)「具有負補償之提前還款特點」。

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所披露資料並無重大影響。

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則(「香港會計準則」)第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響已於2018年1月1日首次應用當日確認。任何首次應用日期的差異已於期初保留盈利或權益的其他部分(如適用)中確認，且並無重列比較資料。再者，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團選擇僅就於2018年1月1日尚未完成的合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

本集團自下列主要來源確認客戶合約收益：

- 物業管理費收入；
- 融資服務業務的顧問服務收入；
- 融資租賃及貸款融資服務的服務收入；及
- 來自房租、飲食銷售及其他配套服務的酒店業務收入。

有關本集團因應用香港財務報告準則第15號而產生的履約承擔及會計政策之資料分別於附註5及3披露。

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」(續)

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概要

本集團已對於2018年1月1日的綜合財務狀況表確認的金額作出以下調整。不受有關變動影響的項目不包括在內。

	附註	先前已呈報 於2017年 12月31日 的賬面值 千港元	重新分類 千港元	根據 香港財務 報告準則 第15號 於2018年1月 1日的賬面值* 千港元
流動負債				
應付貨款及其他應付款、				
已收按金及應計費用	(a)	543,982	(13,450)	530,532
合約負債	(a)	—	13,450	13,450

* 該列金額為應用香港財務報告準則第9號調整前的金額。

附註：

(a) 於2018年1月1日，先前計入應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用的物業管理合約預收客戶款為13,450,000港元，已重新分類至合約負債。

下表概述就各個受影響項目應用香港財務報告準則第15號對本集團於2018年12月31日的綜合財務狀況表及於本年度的綜合現金流量表產生的影響。不受變動影響的項目不包括在內。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」(續)

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概要(續)

對綜合財務狀況表產生的影響

	如呈報 千港元	調整 千港元	並無應用 香港財務報告 準則第15號 的金額 千港元
流動負債			
應付貨款及其他應付款、已收按金及 應計費用	501,388	10,865	512,253
合約負債	10,865	(10,865)	—

對綜合現金流量表產生的影響

	如呈報 千港元	調整 千港元	並無應用 香港財務報告 準則第15號 的金額 千港元
經營活動			
應付貨款、已收按金及應計費用減少	(5,087)	(2,038)	(7,125)
合約負債減少	(2,038)	2,038	—

並無對於2018年1月1日應用香港財務報告準則第15號後確認的收益時間及數額的收益確認產生重大影響。

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第9號(修訂本)「具有負補償之提前還款特點」及其他香港財務報告準則相關的相應修訂本。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量；2)金融資產、融資租賃應收款及財務擔保合同的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下的減值)，並無對於2018年1月1日已終止確認的工具應用相關規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值之間的差額於期初保留盈利及其他權益部分確認，並無重列比較資料。

由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此，若干比較資料未必具可比性。

應用香港財務報告準則第9號產生的會計政策於附註3披露。

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本(續)

首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概要(續)

(a) 待售投資

自待售股權投資至按公平值列賬及計入其他全面收益

本集團選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列先前分類為待售投資之股權投資之公平值變動，其中58,449,000港元與過往按成本減減值計量之無報價股權投資相關及4,815,429,000港元與香港會計準則第39號項下過往按公平值計量之無報價股權投資相關。該等投資並非持作買賣用途，且預期在可見將來不會出售。於首次應用香港財務報告準則第9號日期，4,873,878,000港元已由待售投資重新分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具。與過往按成本減減值計量之該等無報價股權投資有關之公平值收益11,853,000港元已於2018年1月1日調整為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具及投資重估儲備。與過往按公平值計量之該等投資有關之公平值收益2,731,713,000港元繼續於投資重估儲備累計。遞延稅項負債及非控制權益分別增加3,637,000港元及2,181,000港元。概無就可扣減暫時性差額2,692,000港元確認任何遞延稅項資產，原因是應課稅溢利將不大可能用以抵銷可扣減暫時性差額。

自待售投資至按公平值列賬及計入損益

於首次應用香港財務報告準則第9號日期，本集團之股權投資59,808,000港元已由待售投資重新分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產。與過往按成本減減值計量之該等股權投資有關之公平值收益6,977,000港元已於2018年1月1日調整為按公平值列賬及計入損益之金融資產及保留盈利。遞延稅項負債及非控制權益分別增加1,744,000港元及1,047,000港元。本集團過往根據香港會計準則第39號按公平值計量之非上市基金投資20,100,000港元已由待售投資重新分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產。

(b) 按公平值列賬及計入損益之金融資產及／或指定為按公平值列賬及計入損益

於首次應用日期，本集團不再應用指定為按公平值列賬及計入損益計量與上市股本證券掛鈎的票息據，原因為該等金融資產須根據香港財務報告準則第9號按公平值列賬及計入損益計量。因此，該等投資之公平值131,655,000港元已由指定按公平值列賬及計入損益之金融資產重新分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產。

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本(續)

首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概要(續)

(b) 按公平值列賬及計入損益之金融資產及／或指定為按公平值列賬及計入損益(續)

餘下投資為股本證券及債務工具(即上市優先票據)，並須根據香港財務報告準則第9號分類為按公平值列賬及計入損益。並無對就自應用香港財務報告準則第9號之該等資產確認之金額產生影響。

(c) 貸款及應收款

過往分類為貸款及應收款之應收聯營公司貸款1,207,906,000港元及聯營公司欠款170,744,000港元已於應用香港財務報告準則第9號時重新分類為按公平值列賬及計入損益。根據投資協議，本集團及其他股東貢獻最少資本金額，聯營公司之絕大部分資本支出／營運乃透過本集團之應收聯營公司貸款及聯營公司欠款撥付資金，而對於預付款發出日之特定事實及情況的詳盡分析得出結論，預付款的合約現金流量並不單指金錢的時間價值及信貸風險的回報。應收聯營公司貸款及聯營公司欠款指於聯營公司之房地產項目投資，故合約現金流量並非僅為本金及未償還本金額之利息付款。

過往分類為貸款及應收款之結構性存款577,751,000港元亦於應用香港財務報告準則第9號時重新分類為按公平值列賬及計入損益，原因為其合約現金流量並非僅指本金及未償還本金額之利息付款。

有關公平值虧損342,228,000港元已於2018年1月1日調整為按公平值列賬及計入損益之金融資產及保留盈利。

(d) 預期信貸虧損模式下的減值

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，計量全部應收貨款及融資租賃應收款的全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收貨款及融資租賃應收款已根據2018年1月1日的攤佔信貸風險特點分類。

按攤銷成本計算的其他金融資產的虧損撥備主要包括應收貸款、長期及短期銀行存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物以及財務擔保合同，乃按12個月預期信貸虧損的基準計量，信貸風險自首次確認以來並無顯著增加。

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本(續)

首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概要(續)

(d) 預期信貸虧損模式下的減值(續)

就長期及短期銀行存款、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物而言，本集團僅與聲譽卓著且獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行進行交易，且認為違約風險低及12個月預期信貸虧損並不重大。

就於2018年1月1日向銀行所提供本集團物業買家安排的按揭貸款20,220,000港元的未償還財務擔保而言，經本集團的管理層評估後，本集團認為財務擔保合同的預期信貸虧損並不重大。

於2018年1月1日，額外信貸虧損撥備2,751,000港元經已就保留盈利確認。額外虧損撥備乃就相關資產扣除。遞延稅項資產增加688,000港元。

於2017年12月31日按攤銷成本計值的金融資產的全部虧損撥備(包括應收貸款及融資租賃應收款)與於2018年1月1日的期初虧損撥備對賬如下：

	應收貸款 千港元	融資租賃 應收款 千港元
於2017年12月31日－香港會計準則第39號 通過期初保留盈利重新計量金額	— 2,631	— 120
於2018年1月1日	<u>2,631</u>	<u>120</u>

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ²
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號(修訂本)	重大性之定義 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於將釐定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2020年1月1日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後合併業務及收購資產的收購日生效

⁵ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

除下文所述的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本將不會對可預見未來的綜合財務報表有任何重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號同時為出租人及承租人引入一個用以識別租賃安排及會計處理的全面模式。香港財務報告準則第16號將於其生效時取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改的規定。

經營租約及融資租約之差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債之模式替代，惟短期租約及低價值資產租賃則除外。

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

使用權資產乃初步按成本計量，其後按成本(除若干例外情況外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債按於該日尚未支付的租金現值初始計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租金以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量的分類而言，本集團目前將前期預付租金呈列為與留作自用的租賃土地及分類為投資物業有關之投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租金將分配至本金及利息部分，並將由本集團呈列為融資現金流量。

除若干亦適用於承租人之規定外，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續規定出租人將其租賃分類為經營租約或融資租約。

此外，香港財務報告準則第16號規定須作出全面披露。

誠如附註39所披露，於2018年12月31日，本集團的不可撤銷經營租約承擔為11,110,000港元。初步評估表明，該等安排將符合租賃定義。應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債。

本集團目前將2018年12月31日的已付可退還租賃按金1,730,000港元及已收可退還租賃按金54,622,000港元視為香港會計準則第17號採用的租賃項下的責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款，因此，該等按金的賬面值或會於應用香港財務報告準則第16號後調整為攤銷成本，且有關調整被視為額外租賃付款。已付可退還租賃按金的調整將被視為額外租賃付款，計入使用權資產的賬面值。已收可退還租賃按金的調整將被視為預付租賃款項。本公司董事正在評估可預見將來應用香港財務報告準則第16號的影響。

此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露變動。本集團選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第4號「釐定安排是否包括租約」識別為租約的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第4號並未識別為包括租約的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在的租約。再者，本集團選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留盈利的累計影響，而並無重列比較資料。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

除下文所載會計政策所述於報告期末以公平值計量的投資物業及若干金融工具外，綜合財務報表按歷史成本法編製。

歷史成本一般根據交換貨品及服務所給予代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出。若市場參與者於計量日期對該項資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則本集團於估計資產或負債之公平值時會考慮該等特點。非金融資產的公平值計量計入市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。根據香港財務報告準則第13號，公平值為平倉價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出。於該等綜合財務報表作計量及／或披露之公平值乃按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號「以股份付款」範圍內之以股份付款之交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值相似，但並非公平值之計量，例如香港會計準則第2號「存貨」範圍內之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」範圍內之使用價值。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據(第一級包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債之不可觀察輸入數據。

3. 主要會計政策(續)

主要會計政策載於下文。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。取得控制權是指本公司：

- 對被投資方擁有權力；
- 因參與被投資方之活動而承受可變回報風險或擁有相關權利；及
- 能夠對被投資方運用其權力以影響其回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素中之一項或多項發生改變，則本集團會重估其是否仍然控制被投資方。

當本集團取得附屬公司之控制權，則將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司之控制權，則停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團對該附屬公司之控制權終止之日為止。

損益及其他全面收入各組成部分歸屬至本公司擁有人及非控制權益。附屬公司之全面收入總額歸屬至本公司擁有人及非控制權益，即使此舉會導致非控制權益出現虧絀結餘。

倘需要，附屬公司的財務報表將作出調整以令其與本集團其他成員公司所採納的會計政策一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收支於綜合時悉數予以撇除。

附屬公司中的非控制權益與本集團於其中的權益分開呈列，該權益指現時賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司的資產淨值的所有權權益。

本集團於現有附屬公司的權益變動

並無導致本集團失去對附屬公司的控制權的本集團於附屬公司的權益變動乃入賬列作權益交易。本集團相關權益組成部分及非控制權益的賬面值已予調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動，包括根據本集團及非控制權益的按比例權益重新歸屬本集團與非控制權益之間的相關儲備。

非控制權益調整的金額與已付或已收代價的公平值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司的權益變動(續)

倘本集團失去對附屬公司的控制權，取消確認該附屬公司的資產及負債及非控制權益(如有)。於損益確認的收益或虧損按下列兩者之間的差額計算：(i)已收代價的公平值與任何保留權益的公平值總和，及(ii)本公司擁有人應佔附屬公司的資產(包括商譽)及負債的賬面值。先前於有關附屬公司的其他全面收益確認的所有金額已入賬，猶如本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債(即按適用的香港財務報告準則具體規定／准許重新分類至損益或轉撥至其他權益類別)。於前附屬公司保留的任何投資於失去控制權當日的公平值根據香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號被視為初步確認公平值供後續會計處理，或(如適用)於聯營公司的投資的初步確認成本。

於聯營公司之權益

聯營公司指本集團對其有重大影響的實體，且不屬於附屬公司或合營公司的權益。重大影響乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債乃以會計權益法於該等綜合財務報表綜合入賬。在類似情況下的交易及事件，聯營公司採用權益法編製的財務報表與本集團會計政策統一。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合財務狀況表中初步確認，其後就本集團分佔該聯營公司的溢利或虧損及其他全面收入作出調整。當本集團分佔某聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益(其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額的一部分)，則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。額外分佔的虧損僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款為限被確認。

於聯營公司的投資乃自被投資公司成為聯營公司當日起使用權益法入賬。收購於聯營公司的投資時，投資成本超過本集團分佔被投資公司的可識別資產及負債的公平值淨額的任何部分確認為商譽，計入投資賬面值。於重新評估後，本集團分佔可識別資產及負債的公平值淨額超過投資成本的任何部分，於購入投資期間即時於損益確認。

3. 主要會計政策(續) 於聯營公司之權益(續)

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營公司的權益或會出現減值。倘存在任何客觀證據，則投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本中的較高者)與賬面值測試有否減值。任何已確認的減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

倘本集團失去對聯營公司之重大影響力，按出售被投資對象之全部權益列賬，由此產生之盈虧於損益內確認。當本集團保留於前聯營公司之權益及該保留權益為香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號範圍內之金融資產，則本集團按於該日的公平值計量該保留權益，而公平值乃視為其初步確認時之公平值。保留權益先前應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該聯營公司的盈虧。此外，本集團將先前在其他全面收入就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認盈虧，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，當本集團失去對該聯營公司的重大影響力時，本集團將該盈虧由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘集團實體與其聯營公司進行交易，則來自與聯營公司交易的損益以有關聯營公司中並非本集團的權益為限於本集團的綜合財務報表確認。

客戶合約的收益(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第15號)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於達成履約承擔時(或就此)確認收益，即於特定履約承擔相關之商品或服務「控制權」轉讓予客戶時。

履約承擔指大致相同之明確商品及服務(或一組商品或服務)或一系列明確商品或服務。

3. 主要會計政策(續)

客戶合約的收益(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第15號)(續)

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全達成相關履約承擔的進展情況而隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約導致創建及提升於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今完成之履約付款具有可強制執行權利。

否則，收益於客戶取得明確商品或服務之控制權的某一時點確認。

本集團根據香港財務報告準則第15號確認主要來自(i)物業管理收入；(ii)融資租賃及貸款融資服務的服務收入；(iii)融資服務的諮詢服務收入；及(iv)酒店業務收入的收益。

物業管理費收入／融資服務的諮詢服務收入／酒店業務收入

根據該等合約的條款，本集團客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供之利益，因此該等收入隨時間確認。

融資租賃及貸款融資服務的服務收入

融資租賃及貸款融資服務的服務收入於本集團客戶所需的服務結果轉移的某一時點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價金額)而須向客戶轉讓商品或服務的承擔。

與合約有關的合約資產及合約負債乃按淨額基準入賬及呈列。

3. 主要會計政策(續)

收入確認(於2018年1月1日前)

收入按已收或應收代價的公平值計算，即就於一般業務過程中所出售貨品及提供服務所應收的金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

收入在能夠可靠計量收入金額時(當未來經濟利益有可能將流入本集團時及當已就本集團各活動達成特定準則時(如下文所述))確認。

租金收入

本集團確認經營租賃收益的會計政策於下文會計政策內載述。

服務收入

服務收入(包括項目管理費收入、物業管理服務及其他融資服務)於提供服務時確認。

來自房租、銷售飲食及其他配套服務的酒店業務收入在提供服務時確認。

融資租賃利息收入

融資租賃利息收入指來自融資租賃業務的利息收入，乃分配至各會計期間以反映本集團就租賃未償還投資淨額之固定週期回報率。

利息收入

利息收入按時間基準計算，當中參考未償還本金及適用的實際利率，有關利率指將金融資產在預計年期內的估計未來所收現金準確貼現至資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

股息收入

當股東收取股息的權利確立後，來自投資的股息收入乃被確認(惟以經濟利益將能流入本集團而收益金額能可靠計量為限)。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的租賃土地(被分類為融資租賃)及樓宇)在綜合財務狀況表以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目經扣除其剩餘價值後，以直線法按估計可使用年期確認折舊以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於報告期末檢討，任何估計變動的影響按未來適用基準入賬。

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。物業、廠房及設備項目在出售或停用時產生的任何盈虧(按資產的出售所得款項及賬面值之間的差額計算)於損益賬確認。

投資物業

投資物業指持有以賺取租金及/或供資本升值的物業。投資物業包括持有但未決定未來用途的土地，該等土地被視為持有作資本升值用途。

初步確認時，投資物業按成本計值，包括任何應計直接費用。初步確認後，投資物業以公平值計值。投資物業公平值變動產生的盈虧計入產生期間的損益賬內。

在建投資物業的建築成本撥充資本為在建投資物業的賬面值的一部分。

投資物業於出售或永不再使用及預期日後不可再從出售中賺取經濟利益時取消確認。取消確認有關物業產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)計入取消確認該物業期間的損益賬內。

租賃

凡其條款規定將所有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃均歸類為融資租約。其他所有租賃則歸類為經營租約。

本集團作為出租人

根據融資租約應收承租人款項按本集團於租賃之投資淨額確認為應收款項。融資租賃收入乃分配至各會計期間以反映本集團就租賃未償還投資淨額之固定週期回報率。

經營租約項下收取的租金乃以直線法按有關租賃年期於損益賬內確認。於磋商及安排經營租約所產生之初步直接成本已加入租賃資產賬面值。

於本集團一般業務過程中產生的租金收入乃呈列為收入。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人

經營租約應付款項(包括根據經營租約收購土地的成本)乃以直線法按有關租賃年期確認為開支，惟另有系統化基準可更佳反映租賃資產經濟利益損耗的時間模式除外。

訂立經營租約時已收的獎勵乃確認為負債。獎勵的利益總額以直線法確認為租金支出的減少。

租賃土地及樓宇

倘本集團就物業權益作出付款，包括租賃土地及樓宇部分，本集團根據與各部分所有權相關的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團獨立評估各部分作為融資或經營租約的分類，惟各部分均明顯為經營租約除外，在此情況下整份物業入賬為經營租約。具體而言，全部代價(包括任何一次性首期款項)按初步確認時土地部分及樓宇部分租賃權益的相對公平值比例分配至租賃土地及樓宇部分。

若相關款項能可靠地劃分，則於租賃土地的權益應作為經營租約入賬列入綜合財務狀況表內的「預付租金」，並採用直線法於租賃年期內攤銷，惟分類為投資物業並按公平值模式予以入賬者除外。若租賃款項不能可靠地劃分至租賃土地及樓宇部分，則整份物業一般進行分類，猶如租賃土地為融資租約項下。

物業存貨

物業存貨包括待售發展中物業。

發展中物業的賬面值包括土地成本及發展開支(包括建築成本、撥充資本的利息及補助借款成本)。物業存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。

可變現淨值指就存貨估計的售價減去所有估計完工成本及進行銷售所需的成本。

有形資產減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產的賬面值，以釐定是否有任何情況顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關情況，則估計相關資產的可收回金額以釐定減值虧損限額(如有)。

3. 主要會計政策(續)

有形資產減值虧損(續)

有形資產的可收回金額單獨估計，或當無法估計個別資產的可收回數額時，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回數額。倘可確定合理一致的分配基準，企業資產亦分配至單個現金產生單位，否則該等資產會分配至可為其確定合理一致的分配基準的最小組別的現金產生單位。

可收回數額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映貨幣時間價值及尚未調整估計未來現金流量的資產(或現金產生單位)特定風險的當前市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額乃低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將調低至其可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損乃首先分配以減少任何商譽的賬面值(倘適用)，然後則按單位各資產的賬面值按比例減少其他資產。資產賬面值不得減至低於其公平值減銷售成本(倘可予計量)、其使用價值(倘可予釐定)及零之最高者。原應分配至資產的減值虧損金額乃按比例分配至單位的其他資產。減值虧損乃即時於損益賬確認。

倘減值虧損於隨後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增加至重新估計的可收回金額，惟限於所增加的賬面值不超逾於過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認任何減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損的撥回將隨即於損益賬確認。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。所有從正常渠道購買或出售的金融資產以交易日基準確認及取消確認。從正常渠道購買或出售為須於法例或市場慣例訂立的期間內交付資產的購買或出售金融資產。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟客戶合約產生的應收貨款自2018年1月1日起初步根據香港財務報告準則第15號計量。應直接計入收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益之金融資產及金融負債除外)的交易成本，於初步確認時加入或從金融資產或金融負債的公平值扣減(如適用)。直接應佔收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債的交易成本，即時於損益賬內確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

實際利息法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本及在有關期間內攤分利息收入及利息開支的一種方法。實際利率為於初步確認時準確地於預計年期或較短的期間(如適用)將金融資產或金融負債的預期未來現金收入及支出(包括所有已付或已收取且構成實際利率一部分的費用及、交易成本及其他溢價或折讓)貼現至賬面淨值的利率。

於本集團一般業務過程中產生的利息收入乃呈列為收入。

金融資產

金融資產的分類及其後計量(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於目的為透過持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式內持有；及
- 金融資產之合約條款導致於指定日期之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件的金融資產其後按公平值列賬及計入其他全面收益計量：

- 金融資產乃於目的為透過收取合約現金流量及銷售金融資產達致之業務模式內持有；及
- 金融資產之合約條款導致於指定日期之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後以按公平值列賬及計入損益計量，惟於首次應用／首次確認金融資產日期，倘股權投資並非持作買賣用途及收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併中確認的或然代價，則本集團或會不可撤銷地選擇於其他全面收益中呈列該股權投資之其後公平值變動。

在下列情況下，金融資產乃歸類為持作買賣：

- 所收購的金融資產主要用於在不遠將來銷售；或
- 屬於於首次確認時，本集團整體管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 屬於衍生工具(指定及具有有效對沖作用的工具除外)。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，本集團或會不可撤銷地指定符合攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益標準的債務工具為按公平值列賬及計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利息法確認。利息收入乃對金融資產賬面值總額應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產(見下文)除外。對於其後出現信貸減值的金融資產，從下一個報告期起利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率確認。若信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，在確定資產不再出現信貸減值後，從報告期開始利息收入乃對金融資產賬面值總額應用實際利率確認。

(ii) 指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

投資於按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具其後按公平值計量，而公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計；且無須作減值評估。累計收益或虧損將不會重新分類至出售股權投資之損益，並將轉撥至保留盈利。

當本集團確立收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確代表收回部分投資成本。股息計入損益的「其他收入」項目中。

(iii) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益或指定為按公平值列賬及計入其他全面收益計量標準的金融資產以按公平值列賬及計入損益計量。

按公平值列賬及計入損益之金融資產按報告期末的公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括該金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目中。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)

本集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產(包括應收貨款、其他應收款及按金、應收貨款、融資租賃應收款、長期及短期銀行存款、已抵押銀行存款、銀行結餘及財務擔保合同)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於報告期末更新，以反映自首次確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內發生所有可能違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告期末後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況及對報告期末的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團始終就應收貨款及融資租賃應收款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就其重大結餘的債務人進行個別評估及／或使用具合適分組的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非自首次確認以來信貸風險大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約之可能性或風險的大幅增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來有否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於首次確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理並有證據支持的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險有否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，如信貸息差大幅增加、債務人信用違約掉期價格顯著上升；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降；

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估結果如何，本集團假定，倘合約付款逾期超過30天，則信貸風險自首次確認以來已大幅增加，惟本集團擁有合理並有理據支持的資料顯示情況並非如此，則作別論。

儘管上文所述，本集團假定，倘債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，則自首次確認以來債務工具的信貸風險並未大幅增加。倘i)違約風險低，ii)借款人在短期內具有履行其合約現金流量責任的雄厚實力及iii)長遠而言，經濟及商業狀況的不利變動可能但不一定會降低借款人履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具被釐定為具有低信貸風險。根據全球公認定義，當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」時，本集團認為其具有低信貸風險。

就財務擔保合同而言，本集團成為不可撤銷承諾一方的日期被視為就評估金融工具減值之首次確認日期。於評估信貸風險自財務擔保合同首次確認起是否有大幅增加時，本集團會考慮指定債務人將違約的風險的變動。

本集團定期監察用於確認信貸風險有否大幅增加的標準之成效，並修訂該等標準(倘合適)以確保該等標準能夠於金額逾期前確認信貸風險大幅增加。

(ii) 違約的定義

本集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理並有理據支持的資料證明滯後的違約標準更為合適。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(iii) 信貸減值金融資產

當發生對金融資產之估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產為「信貸減值」。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- 借款人很有可能破產或進行其他財務重組；或
- 該項金融資產的活躍市場因財務困難而消失。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且並無實際收回的可能之時(例如交易對手已清算或進入破產程序時，或倘為應收貨款，該等金額逾期超過兩年時，以較早發生者為準)，本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項會於損益中確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率(即倘發生違約的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權的數額，其乃根據發生相關違約風險的加權數值而釐定。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量之間的差額，並按首次確認時釐定的實際利率貼現。就融資租賃應收款而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港會計準則第17號「租賃」計量應收租賃款項時使用的現金流量一致。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損(續)

就財務擔保合同而言，本集團僅須當債務人發生違約事件時，根據該工具所擔保之條款作出付款。因此，預期虧損為預期支付予合同持有人作為發生信貸虧損之補償減去任何本集團預期從合同持有人、債務人或任何其他人士所收取之金額的現值。

就財務擔保合同之預期信貸虧損而言，倘實際利率無法釐定時，本集團將採用可反映當前市場對貨幣時間價值之評估及現金流量特定的風險之貼現率，惟僅倘，及僅限於調整貼現率時方考慮該等風險，而非調整現金差額進行貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或為應對尚未獲得個別工具層面證據的情況，金融工具按以下基準分組：

- 金融工具的性質(即本集團的應收貨款及其他應收款以及融資租賃應收款各自作為單獨組別進行評估)；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 可用的外部信貸評級。

管理層定期審閱分組方法，以確保各組別的組成項目維持類似的信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產的賬面值總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合同而言，虧損撥備乃按照香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備賬；及首次確認之金額減(如適用)於擔保期間確認之累計收入金額之較高者予以確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損(續)

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值撥回或虧損，惟應收貨款、應收貨款、融資租賃應收款及財務擔保合同除外，當中相應調整透過虧損撥備賬確認。

金融資產的分類及其後計量(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)

本集團的金融資產分為以下三類之其中一類，包括按公平值列賬及計入損益之金融資產、貸款及應收款以及待售金融資產。金融資產的分類要視乎其性質及目的並於首次確認時釐定。

(i) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

按公平值列賬及計入損益之金融資產主要為分類為持作買賣金融資產或指定為按公平值列賬及計入損益者。

在下列情況下，金融資產乃歸類為持作買賣：

- 所收購的金融資產主要用於在不遠將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 屬於衍生工具(指定及具有有效對沖作用的工具除外)。

在下列情況下，持作買賣金融資產以外的金融資產可於初步確認後指示為按公平值列賬及計入損益：

- 有關指示消除或大幅減少原應產生的計量或確認不一致性；或
- 根據本集團成文風險管理或投資策略形成一組金融資產或金融負債或兩者一部分的金融資產(按公平值基準管理及評核表現者)，而有關分組的資料乃按該基準內部提供；或
- 其形成含有一項或以上內含衍生工具合約的一部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值列賬及計入損益。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

(i) 按公平值列賬及計入損益之金融資產(續)

按公平值列賬及計入損益之金融資產按公平值計量，重新計量所產生的公平值變動直接於產生期內的損益賬中確認。於損益賬確認的盈虧淨額不包括金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入綜合損益表內「按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具的公平值收益／虧損」項下。公平值按附註33載述的方式釐定。

(ii) 貸款及應收款

貸款及應收款乃非衍生金融資產，並具有於活躍市場未有報價的固定或可議定付款。於初步確認後，貸款及應收款(包括應收聯營公司貸款、應收貸款、應收貨款及其他應收款、聯營公司欠款、長期及短期銀行存款、已抵押銀行存款、結構性存款之負債部分及現金及現金等價物)均按實際利息法以攤銷後的成本計量，並減去任何減值虧損。

(iii) 待售金融資產

待售金融資產乃指定或並非分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產、貸款及應收款或持至到期日的投資的非衍生工具。

本集團持有的股權及債務證券如被分類為待售金融資產並於活躍市場買賣，則於各報告期末按公平值計量，惟公平值不能可靠計量的沒有報價股權投資除外。待售債務工具的賬面值變動如與採用實際利息法計算的利息收入有關，則於損益賬確認。倘本集團收取股息之權利一經確立，則待售股權工具之股息於損益賬確認。待售金融資產賬面值的其他變動則於其他全面收入中確認及於投資重估儲備中累計。當該投資出售或被認定為減值時，先前於投資重估儲備中累計之收益或虧損，將重新分類至損益。

沒有於活躍市場報價且公平值不能可靠計算之待售股本投資，則於報告期末按成本價扣除任何已識別減值虧損計量。

當先前按成本持有的股本工具其後可供可靠計量時，該資產按公平值計量。金融資產的賬面值及其公平值之間的差額於其他全面收益確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產(按公平值列賬及計入損益者除外)會於報告期末評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示其估計未來現金流量因於初步確認後發生的一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就待售股本投資而言，證券公平值大幅或長時間低於其成本被視為減值的客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或其他方出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

一組應收款項的減值客觀證據可包括本集團過往的收款經驗及與拖欠應收款項相關的國家或地方經濟狀況的可觀察變動。

就按攤銷成本列值的金融資產而言，則於損益賬確認減值虧損的數額是以資產賬面值與按原始實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。

以成本列賬的金融資產，其減值虧損額計算為資產賬面值及以類似金融資產現時市場回報率折現的估計未來現金流量的現值兩者之差額。此減值虧損不可於以後期間撥回(見下文會計政策)。

與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟融資業務應收款以及應收貨款及其他應收款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內的賬面值變動會於損益賬中確認。當應收貨款或其他應收款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收取先前撇銷的款項將計入損益賬。

當待售金融資產被視為已減值時，先前於其他全面收益內確認的累計收益或虧損則重新分類至期內損益中。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

就以攤銷成本計量的金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後的某一事件聯繫，則先前確認的減值虧損於損益賬中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超逾假設未確認減值時的攤銷成本。

就待售股本投資而言，過往於損益確認之減值虧損並無通過損益撥回。減值虧損後公平值的任何增加均於其他全面收入確認及於投資重估儲備累計。

撤除確認金融資產

本集團僅於資產現金流量的合約權利屆滿時或其將金融資產以及該資產所有風險及擁有權回報大幅轉讓予另一實體時撤除確認金融資產。倘本集團概無轉讓亦無保留絕大部分風險及擁有權回報並繼續控制已轉讓資產，本集團確認其於該資產的保留權益及其可能須支付款項的相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產的絕大部分風險及擁有權回報，本集團繼續確認金融資產，亦確認已收所得款項的抵押借款。

於撤除確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取的代價總和之間的差額於損益賬中確認。

於撤除確認本集團於應用香港財務報告準則第9號後選擇於首次確認時計量按公平值列賬及計入其他全面收益的股本工具投資時，先前於投資重估儲備累計的累計收益或虧損並無重新分類至損益，惟轉撥至保留盈利。

於撤除確認待售金融資產時，先前於投資重估儲備累計的累計收益或虧損重新分類至損益。

金融負債及股本工具

集團實體所發行的債務工具及股本工具乃根據所訂立合約安排的內容，及金融負債和股本工具的定義予以分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為顯示一組資產在扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。本集團發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

按攤銷成本計量的金融負債

除衍生金融工具外，金融負債(包括借款、應付貨款、已收按金及應計費用)隨後使用實際利息法按攤銷成本進行計量。

財務擔保合同

財務擔保合同是指因特定債務人到期無法按照債務工具的條款作出付款而要求發行人向蒙受損失的合同持有人補償特定金額的合同。財務擔保合約負債初步按公平值計量。其後按下列各項的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號(自2018年1月1日起)／香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)釐定的虧損撥備賬；及
- 首次確認之金額減(如適用)於擔保期間確認之累計攤銷。

衍生金融工具

衍生工具初步按於訂立衍生工具合約當日的公平值確認，其後則重新計量至其於報告期末的公平值。所得收益或虧損乃立即在損益內確認。

嵌入式衍生工具(自2018年1月1日起根據香港財務報告準則第9號)

嵌入包含香港財務報告準則第9號範疇內的金融資產主合同的混合合同的衍生工具不予單獨處理。整份混合合同予以分類，且其後全部作為攤銷成本或公平值(如適用)計量。

當嵌入非衍生工具主合約之衍生工具(並非香港財務報告準則第9號範疇內的金融資產)符合衍生工具之定義，其風險及特質與主合約之風險及特質並無密切關連，且主合約並非透過損益按公平值計量，則嵌入式非衍生工具主合約之衍生工具作為獨立衍生工具處理。

嵌入式衍生工具(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)

當嵌入非衍生工具主合約之衍生工具符合衍生工具之定義，其風險及特質與主合約之風險及特質並無密切關連，且主合約並非透過損益按公平值計量，則嵌入式非衍生工具主合約之衍生工具作為獨立衍生工具處理。一般而言，於單一工具內之多項嵌入式衍生工具作為單一複合嵌入式衍生工具處理，除非該等衍生工具涉及不同風險，且各自可隨時分割及獨立。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

撇除確認金融負債

只有本集團的責任已解除、註銷或屆滿時，本集團方會撇除確認金融負債。撇除確認的金融負債的賬面值與所支付及應付代價之間的差額於損益賬確認。

借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需長時間方可完成作其擬定用途或出售的資產)的直接應計借款成本均撥作為此等資產的部分成本，直至此等資產大體上已完成可作其擬定用途或出售時停止。個別借款於等待使用於有關合資格的資產時用作短暫投資所得的投資收益於合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間的損益賬內確認。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為各自的功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)記賬。於報告期末以外幣計值的貨幣項目均按該日的適用匯率重新換算。以外幣計值並按公平值列賬的非貨幣項目乃按於公平值釐定當日的適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於彼等產生期間於損益賬內確認，惟換算構成本公司於海外業務淨投資的一部分的貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額將於其他全面收入內確認並於權益累計，及於出售海外業務時由權益重新分類至損益賬。以公平值列賬的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於期內的損益賬內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按報告期末的適用匯率換算為本集團的列賬貨幣(即港元)。收入及支出乃按該年度的平均匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收入確認及於權益項下的匯兌儲備(非控制權益應佔(如適當者))累積。

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅支出為即期應繳稅項加遞延稅項的總和。

即期應繳稅項根據有關年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利並不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅支出，亦不包括毋須課稅或不獲扣稅的項目，因此與綜合損益表所列「除稅前(虧損)溢利」有所不同。本集團乃按報告期末已生效或大致生效的稅率計算其即期稅項負債。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的稅基兩者間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般於出現應課稅暫時差額時即確認，而遞延稅項資產一般以可扣稅暫時差額予以確認，惟以可能有應課稅溢利可動用可扣稅暫時差額作扣減的數額為限。倘有關暫時差額乃由於初步確認(業務合併除外)不影響應課稅溢利或會計溢利的交易所涉其他資產及負債而產生，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司投資及於聯營公司之權益而產生的應課稅暫時差額予以確認，除非本集團能夠控制暫時差額的撥回，以及暫時差額應該不會於可見未來撥回。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額的利益，且預期於可預見將來撥回的情況下予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作出檢討，如不再可能有足夠的應課稅溢利供收回全部或部分資產，則會將賬面值調減。

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期末已實施或大致實施的稅率(及稅法)，預期於清償有關負債或變現有關資產期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映於報告期末依循本集團所預計的方式收回或清償資產及負債賬面值的稅務後果。

倘有法定可強制執行權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，且兩者與同一稅務機構徵收之所得稅有關，而本集團擬按淨額基準結算即期稅項資產及負債時，則可抵銷遞延稅項資產及負債。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

在計算以公平值模式計量之投資物業的遞延稅項時，該等物業的賬面值假定是從出售中全部收回，除非假設被駁回。當投資物業是可折舊的，以及是透過按隨時間消耗大部分含於該等投資物業經濟利益的商業模式持有，而不是通過出售，以上假設將被駁回。如果這項假設被駁回，該投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產將按照香港會計準則第12號所載的上述一般原則(即根據物業可被收回的預計方式)計量。

即期及遞延稅項於損益賬確認，惟有關於其他全面收入或直接於權益確認之項目則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

退休福利成本

向國營退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的供款於僱員提供服務而有權享有該供款時列作開支。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利按於僱員提供服務時預期將支付的未折現福利金額確認。所有短期僱員福利乃按開支確認，除非其他香港財務報告準則規定或允許在資產成本納入福利。

負債乃就僱員累計的福利(如工資及薪金及年假)於扣除已付任何金額後予以確認。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按本集團預期將就僱員直至報告日期提供的服務作出的估計未來現金出現值予以計量。服務成本、利息及重新計量所導致的任何負債賬面值變動乃在損益內確認，惟以其他香港財務報告準則規定或允許其納入資產成本為限除外。

以股份為基礎支付安排

以權益結算並以股份為基礎支付予僱員的款項及其他提供的類似服務按授出日期股本工具之公平值計量。

於授出日期釐定之以權益結算並以股份為基礎支付之公平值(並無計及所有非市場歸屬條件)，基於本集團預計將最終歸屬之股本工具按直線法於歸屬期內支銷，而權益(購股權儲備)亦相應增加。於報告期末，本集團根據評估所有有關非市場歸屬條件修訂其對預期歸屬之股本工具數目之估計。修訂原有估計之影響(如有)於損益內確認，以使累計開支能反映經修訂估計，購股權儲備亦作出相應調整。

3. 主要會計政策(續)

以股份為基礎支付安排(續)

於行使購股權之時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後沒收或於屆滿日期仍未獲行使，先前在購股權儲備確認之金額將轉撥至保留盈利。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

本集團在運用附註3載述的會計政策時，本公司董事須對無法從其他來源明顯確定的資產及負債賬面值作出估計和假設。該等估計乃以過往經驗及被視為相關的其他因素為依據。實際結果可能與該等估計存在差異。

估計乃按經營基準進行檢討。會計估計所作的修訂於該估計修訂的期間確認(倘該修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及未來期間確認(倘該修訂影響現行及未來期間)。

應用會計政策的重大判斷

以下為董事在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷(不包括涉及估計之判斷(見下文))。

投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並總結本集團投資物業的業務模式，旨在享用於持有該等投資物業期間所產生的幾乎全部經濟利益。本集團聯營公司持有之投資物業亦根據旨在享用於持有該等投資物業期間所產生的絕大部分經濟利益的業務模式持有。故此，於釐定投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定，香港會計準則第12號「所得稅」所載採用公平值模式計量的投資物業透過出售撥回的假設被駁回。因此，本集團投資物業須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)，本集團已就公平值變動確認遞延稅項負債。

估計不明朗因素的主要來源

於報告期末，對未來可能構成重大風險，導致下個財政年度資產及負債的賬面值須作出重大調整的主要假設以及其他估計不明朗因素的主要來源披露如下。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

於眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」)投資的公平值

於評估眾安在綫股本權益的公平值時，本公司董事就本集團所擁有眾安在綫的內資股(有別於眾安在綫的公開交易普通股本)(「眾安在綫H股」)估值選擇合適的估值輸入數據進行判斷。本集團委聘一名獨立專業估值師進行估值。於眾安在綫投資的公平值乃根據眾安在綫H股的股價及透過平均價格亞洲認沽期權模式基於估計缺乏可銷性折讓進行評估，主要輸入數據包括預期內資股兌換為上市股份的時間、相同行業內可資比較實體的波幅及預期股息收益率。估值涉及若干估計。倘因市場狀況而令假設出現任何變動，預計眾安在綫股權的公平值或會受到重大影響。於2018年12月31日，分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具的眾安在綫股權的公平值為約1,790,137,000港元(2017年：待售投資4,807,679,000港元)。估值方法詳情於附註33披露。

應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值

本集團應收聯營公司貸款(見附註19)指就撥付上海的物業發展及物業投資項目墊付予本集團聯營公司的股東貸款，而聯營公司欠款(見附註17)指主要源自本集團提供項目管理服務而應收聯營公司的款項。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，應收聯營公司貸款及聯營公司欠款指於Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)項目的投資，因此合約現金流量並非純粹為支付本金及未償還本金額之利息，而應收聯營公司貸款及聯營公司欠款均按公平值列賬及計入損益計量。該等款項的公平值視乎物業發展及物業投資項目將產生的現金流量及適用的貼現率而定。倘實際未來現金流量或貼現率變動，則可能出現公平值變動。

在釐定於2018年12月31日應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時，本公司董事已考慮物業發展及物業投資項目的發展狀況，銷售住宅物業的預期時間以及有關物業的預期市價及日後租金收入(如適用)，以確定應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的估計未來現金流量及該等現金流量的時間。此外，本集團委聘獨立專業估值師估計貼現率(代表聯營公司的信貸風險)。於2018年12月31日，應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的賬面值分別為567,146,000港元及125,537,000港元。截至2018年12月31日止年度，確認公平值虧損158,475,000港元。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

物業、廠房及設備減值

評估酒店樓宇及酒店樓宇裝修之減值時，須先估計其可收回金額，該金額乃使用價值或公平值減銷售成本，以較高者為準。如資產出現任何減值跡象，且類似地點的類似物業並無近期交易價時，則應就個別資產估計其可收回金額。本集團以使用價值為基準釐定個別資產的可收回金額。使用價值評估涉及應用有關未來業務表現的主觀判斷。就減值評估本公司董事作出的若干假設及獨立專業估值師作出的估計被視為屬主要判斷範疇，包括所應用的佔用率、增長率、房價及折現率。折現率指反映現時市場對貨幣時間值之評估，以及該資產之特有風險(並未針對該風險調整未來現金流量估計)之比率。如實際未來現金流量少於預期，或未來估計現金流量因事實或情況之不利變動而被下調，則或會產生重大減值虧損。相關資產可收回金額之計算詳情於附註14披露。於截至2018年12月31日止年度，本集團並無物業、廠房及設備的減值虧損。於截至2017年12月31日止年度，本集團有物業、廠房及設備減值虧損撥回56,558,000港元。

公平值計量及估值過程

本公司董事負責釐定公平值計量適用的估值方法及輸入數據。

在估計資產或負債的公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第一級輸入數據的情況下，本集團委派獨立專業估值師進行估值。本公司董事與獨立專業估值師緊密合作，設立模式適用的估值方法及輸入數據。本公司董事每半年向執行董事作出匯報，說明資產公平值波動的原因。

本集團採用包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據的估值方法估計金融工具及投資物業的公平值。附註33及16提供有關釐定金融工具及投資物業公平值分別所用估值方法、輸入數據及主要假設。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師依據涉及對若干市況(如同一地點、相同條件的類似物業的交易價市場憑證，或(倘適用)考慮現有租約將會產生的資本化收入及物業的復歸潛力)作出估計的估值法計算。在依賴估值報告時，本公司董事已自行作出判斷並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況及物業的現況。該等假設的任何變動均會改變本集團及聯營公司的投資物業的公平值，並須對綜合損益表所呈報本集團投資物業及分佔聯營公司業績的公平值收益或虧損作相應調整。於2018年12月31日，投資物業的賬面值為2,654,600,000港元(2017年：2,698,723,000港元)及聯營公司持有之投資物業的賬面值為5,582,191,000港元(2017年：5,458,685,000港元)。

應收貨款、應收貸款及融資租賃應收款的預期信貸虧損撥備

於應用香港財務報告準則第9號後，本集團運用撥備矩陣計算應收貨款的預期信貸虧損。撥備率乃基於內部信貸評級，對具有類似虧損模式的各債務人進行分組。撥備矩陣乃基於本集團於債務人預期年期內的歷史觀察違約率、抵押品及擔保變現以及來自包括穆迪及標準普爾等國際信貸評級機構的其他企業的違約及回收數據研究，並就毋須付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料(例如，中國當前及預測經濟增長率反映債務人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。於報告期末，歷史觀察違約率會重新予以評估並考慮前瞻性資料變動。此外，於2018年12月31日對應收貸款及融資租賃應收款單獨評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備對估計變動較為敏感。有關本集團應收貨款、應收貸款及融資租賃應收款的預期信貸虧損的資料於附註33披露。

5. 收益及分類資料

(A) 收益

截至2018年12月31日止年度

(i) 劃分客戶合約的收益

收益主要指物業管理費收入、租金收入、融資服務業務的利息收入及其他服務收入(已扣除其他銷售額相關稅收)產生之收益。本集團期內收益之分析如下：

	2018年 千港元
於一段時間內根據香港財務報告準則第15號確認：	
– 物業管理費收入	121,598
– 融資服務業務的顧問服務收入	31,820
– 其他服務收入	70,707
於特定時間點根據香港財務報告準則第15號確認：	
– 融資租賃及貸款融資服務的服務收入	4,640
根據香港財務報告準則第15號確認	228,765
根據其他香港財務報告準則確認：	
– 租金收入	206,884
– 融資服務業務的利息收入	92,775
	<u>528,424</u>

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

5. 收益及分類資料(續)

(A) 收益(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

(i) 劃分客戶合約的收益(續)

以下載列客戶合約的收益與分類資料披露的金額的對賬。

截至2018年12月31日止年度

	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	融資服務 千港元	其他 千港元
物業管理費收入	121,598	-	-	-
融資服務業務的顧問 服務收入	-	-	36,460	-
其他	-	-	-	70,707
客戶合約的收益	121,598	-	36,460	70,707
租金收入	-	206,884	-	-
融資服務業務的利息收入	-	-	92,775	-
收益總額	121,598	206,884	129,235	70,707

(ii) 客戶合約的履約承擔

物業管理費收入／融資服務的顧問服務收入／酒店業務收入

根據該等合約的條款，本集團客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約(即本集團根據與客戶訂立的標準合約期最多十二年的物業管理合約提供服務；本集團根據與客戶訂立的固定合約期的金融顧問合約提供服務；及本集團就自身的酒店業務向客戶提供服務)所提供之利益，因此該等收入隨時間確認。

5. 收益及分類資料(續)

(A) 收益(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

(ii) 客戶合約的履約承擔(續)

融資租賃及貸款融資服務的服務收入

融資租賃及貸款融資服務的服務收入於本集團客戶所需的服務結果轉移的某一時點確認。

(iii) 分攤至與客戶訂立合約之餘下履約承擔的交易價格

於2018年12月31日，分攤至餘下履約承擔(未完成或部分未完成)的交易價格及確認收益的預期時間如下：

	物業管理服務 千港元
一年內	26,787
一年以上但不超過兩年	17,052
兩年以上但不超過五年	21,534
五年以上	22,420
	<hr/>
	87,793
	<hr/> <hr/>

本集團提供的所有顧問服務、酒店業務服務及其他服務均為期一年或以下。誠如香港財務報告準則第15號項下所允許，分攤至該等未完成合約的交易價格並未予以披露。

截至2017年12月31日止年度

	2017年 千港元
物業管理費收入	118,357
租金收入	181,059
融資業務的利息收入	25,010
融資租賃及貸款融資服務的服務收入	13,555
其他	60,280
	<hr/>
	398,261
	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

5. 收益及分類資料(續)

(B) 分類資料

本集團為方便管理將業務分為四個營運分部—房地產發展及房地產銷售(「房地產發展」)、物業管理、房地產投資及在中國提供融資租賃及貸款融資服務(「融資服務」)。該等分部為本集團向本公司執行董事(本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」))報告以供評估表現及分配資源之基準。

以下為本集團按可報告及營運分類之收益及業績分析。

截至2018年12月31日止年度

	房地產發展	物業管理	房地產投資	融資服務	可報告 分類合計	其他	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益							
對外銷售	-	121,598	206,884	129,235	457,717	70,707	528,424
業績							
分類業績	(2,413)	4,500	216,436	38,108	256,631	36,218	292,849
其他收入							103,667
未分攤公司費用							(74,829)
其他收益及虧損							(397)
按公平值列賬及計入損益之							
其他金融資產及衍生金融							
工具的公平值虧損							(49,659)
應收聯營公司貸款及聯營							
公司欠款的公平值虧損							(158,475)
分佔聯營公司業績							(225,200)
未分攤融資成本							(25,165)
除稅前虧損							(137,209)

5. 收益及分類資料(續)

(B) 分類資料(續)

截至2017年12月31日止年度

	房地產發展 千港元	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	融資服務 千港元	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
收益							
對外銷售	-	118,357	181,059	38,565	337,981	60,280	398,261
業績							
分類業績	(3,442)	5,484	204,010	13,717	219,769	10,990	230,759
其他收入							125,092
未分攤公司費用							(48,311)
其他收益及虧損							(81,735)
按公平值列賬及計入損益之 金融資產及衍生金融工具 的公平值收益							35,042
應收聯營公司貸款的減值虧 損							(122,835)
待售投資的減值虧損							(17,021)
分佔聯營公司業績							95,227
未分攤融資成本							(3,507)
除稅前溢利							212,711

可報告及營運分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策一致。分類業績指各分類所賺取溢利／所產生虧損(未經分配其他收入、其他收益及虧損、中央行政費用、應收聯營公司貸款及待售投資的減值虧損、董事薪酬、分佔聯營公司業績、按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具的公平值變動、應收聯營公司貸款及聯營公司欠款、若干融資成本及稅項)。

由於並無定期將本集團資產及負債按可報告及營運分類劃分的分析提供予主要經營決策者審閱，故並無有關分析的披露。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

5. 收益及分類資料(續)

(B) 分類資料(續)

其他分類資料

	房地產發展 千港元	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	融資服務 千港元	其他可報告分類 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
截至2018年12月31日止年度							
計入分類業績計量的款項：							
物業、廠房及設備的折舊	-	2,735	1,852	67	37,629	10,780	53,063
投資物業的公平值增加	-	-	81,818	-	-	-	81,818
應收貸款虧損準備的撥備撥回	-	-	-	590	-	-	590
融資租賃應收款準備撥備	-	-	-	1,181	-	-	1,181
應收貸款準備撥備	-	-	-	117	-	-	117
融資服務的利息收入	-	-	-	92,775	-	-	92,775
定期提供予主要營運決策者並無計入分類業績計量的款項：							
預付租金撥回	-	-	-	-	1,269	-	1,269
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損	-	-	-	-	-	158,475	158,475
分佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	225,200	225,200
利息收入(不包括融資服務的利息收入)	-	-	-	-	-	98,066	98,066
按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具的							
公平值虧損	-	-	-	-	-	49,659	49,659
融資成本	-	-	-	-	-	25,165	25,165

5. 收益及分類資料(續)

(B) 分類資料(續)

其他分類資料(續)

	房地產發展 千港元	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	融資服務 千港元	其他可報告分類 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
截至2017年12月31日止年度							
計入分類業績計量的款項：							
物業、廠房及設備的折舊	-	2,767	1,987	-	60,569	13,058	78,381
物業、廠房及設備的減值虧損撥回	-	-	-	-	56,558	-	56,558
投資物業的公平值增加	-	-	52,486	-	-	-	52,486
融資服務的利息收入	-	-	-	25,010	-	-	25,010
定期提供予主要營運決策者惟並無計入分類業績計量的款項：							
預付租金撥回	-	-	-	-	1,242	-	1,242
應收聯營公司貸款的減值虧損	-	-	-	-	-	122,835	122,835
分佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	95,227	95,227
利息收入(不包括融資服務的利息收入)	-	-	-	-	-	115,868	115,868
按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具的							
公平值收益	-	-	-	-	-	35,042	35,042
融資成本	-	-	-	-	-	3,507	3,507

本集團於兩個年度的所有收益源自中國(以物業的所在地為基礎)，而本集團大部分非流動資產(金融工具除外)亦位於中國(持有有關資產的集團實體所在國家)。於截至2018年或2017年12月31日止年度各年，本集團個別客戶貢獻的銷售額概無超過本集團收益10%以上。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

6. 其他收入／其他費用 其他收入

	2018年 千港元	2017年 千港元
按公平值列賬及計入損益之金融資產的股息	246	1,939
銀行存款的利息收入	73,883	86,301
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的利息收入	22,433	8,911
指定按公平值列賬及計入損益之金融資產的利息收入	—	7,890
應收貸款的利息收入	1,750	12,766
其他	5,355	7,285
	103,667	125,092

其他費用

	2018年 千港元	2017年 千港元
待售投資的減值虧損	—	17,021
捐贈	—	1,156
其他	—	67
	—	18,244

7. 其他收益及虧損

	2018年 千港元	2017年 千港元
出售物業、廠房及設備的收益淨額	—	57
匯兌虧損淨額(附註i)	(1,627)	(81,792)
虧損準備(撥備)撥備撥回(附註ii)		
— 應收貸款	590	—
— 融資租賃應收款	(1,181)	—
— 應收貨款	(117)	—
出售一間附屬公司的收益(附註iii)	2,098	—
其他	(160)	—
	(397)	(81,735)

7. 其他收益及虧損(續)

附註：

- (i) 匯兌虧損淨額主要由於截至2017年12月31日止年度換算以美元(「美元」)計值的應收聯營公司貸款。於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號時，應收聯營公司貸款乃重新分類至按公平值列賬及計入損益，而換算該工具產生的匯兌虧損／收益淨額則計入公平值變動。
- (ii) 截至2018年12月31日止年度，減值評估的詳情載於附註33。
- (iii) 截至2018年12月31日止年度，本集團以現金代價6,000,000港元出售於眾誠互聯網集團有限公司(「眾誠互聯網」)的30%股權予眾誠互聯網的另一現有股東。於出售日期，眾誠互聯網擁有現金及現金等價物13,389,000港元及資產淨值13,006,000港元。其產生出售收益2,098,000港元。於出售事項後，本集團於眾誠互聯網保留40%股權及眾誠互聯網成為本集團一間聯營公司。

8. 融資成本

	2018年 千港元	2017年 千港元
借款的利息	25,165	8,070

9. 除稅前(虧損)溢利

	2018年 千港元	2017年 千港元
除稅前(虧損)溢利已經扣除以下各項：		
核數師薪酬	2,650	2,300
員工成本(包括董事酬金)		
薪金	126,874	109,789
退休福利計劃供款	12,421	10,482
	139,295	120,271
物業、廠房及設備的折舊	53,063	78,381
土地及建築物的最低經營租金	10,909	6,781
預付租金撥回	1,269	1,242
及經計入：		
投資物業租金收入206,884,000港元(2017年：181,059,000港元)，扣除產生租金收入的支出1,344,000港元(2017年：1,328,000港元)	205,540	179,731

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

10. 董事、最高行政人員及僱員酬金

已付或應付9名(2017年：9名)本公司董事各人的酬金如下：

截至2018年12月31日止年度										
	執行董事		非執行董事				獨立非執行董事			
	項亞波先生	陳巍先生	羅仕勳先生	歐亞平先生	歐晉羿先生	鄧銳民先生	辛羅林先生	田勁先生	項兵博士	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註f)		(附註g)							
袍金(附註a)	-	-	-	-	-	-	250	250	250	750
其他酬金										
薪金及其他福利(附註b及c)	4,187	2,240	627	3,597	650	2,240	-	-	-	13,541
花紅(附註c)	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200
退休福利計劃供款	18	42	12	42	18	18	-	-	-	150
酬金總額	5,405	2,282	639	3,639	668	2,258	250	250	250	15,641
截至2017年12月31日止年度										
	執行董事		非執行董事				獨立非執行董事			
	項亞波先生	陳巍先生	羅仕勳先生	歐亞平先生	歐晉羿先生	鄧銳民先生	辛羅林先生	田勁先生	項兵博士	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註f)					(附註e)				
袍金(附註a)	-	-	-	-	-	-	250	250	250	750
其他酬金										
薪金及其他福利(附註b及c)	3,024	1,920	1,463	4,023	650	2,398	-	-	-	13,478
花紅(附註c)	1,200	-	-	-	-	1,200	-	-	-	2,400
退休福利計劃供款	18	42	29	42	18	18	-	-	-	167
酬金總額	4,242	1,962	1,492	4,065	668	3,616	250	250	250	16,795

10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

附註：

- a. 獨立非執行董事的董事袍金乃由董事會及本公司薪酬委員會參考彼等於本集團的職責及職務、本集團的表現及當時市況而釐定，並須由本公司股東於股東週年大會上批准。
- b. 董事酬金載於各董事與本集團訂立之服務合約及／或補充協議或委任函內。
- c. 執行董事及非執行董事的年薪增幅及年終酌情花紅(如有)乃根據本公司薪酬委員會的審閱及推薦意見，參考有關董事於本集團的職責及職務、本集團的表現及當時市況而得出。
- d. 上文所示之執行董事酬金(包括項亞波先生、陳巍先生及鄧銳民先生(於調任為非執行董事前))為彼等就管理本公司及本集團事務提供服務之酬金。非執行董事之董事酬金(包括歐亞平先生、羅仕勵先生、歐晉羿先生及鄧銳民先生(於彼調任為非執行董事後))為彼等作為本公司及若干附屬公司董事提供服務之酬金。獨立非執行董事的酬金為彼等作為本公司董事提供服務。
- e. 鄧銳民先生於2017年6月28日調任為非執行董事。
- f. 項亞波先生亦為本公司最高行政人員，上文所披露彼之酬金包括彼作為最高行政人員提供之該等服務。
- g. 羅仕勵先生於2018年5月31日舉行的股東週年大會結束後退任董事。

本集團5名酬金最高的人士當中，4名(2017年：5名)為本公司董事，其酬金已包括在上文披露內。餘下1名(2017年：無)酬金最高的僱員(既非本公司董事，亦非最高行政人員)的酬金如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
薪金及其他福利	1,170	—
退休福利計劃供款	42	—
	<hr/>	
	1,212	—
	<hr/> <hr/>	

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

最高薪酬僱員(並非本公司董事)人數及其薪酬屬下列範圍：

	2018年 僱員人數	2017年 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>1</u>	<u>-</u>

年內，本集團概無付予5名酬金最高的人士或本集團董事酬金作為加入本集團的獎勵或作為離職的補償。於截至2018年及2017年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

11. 稅項

	2018年 千港元	2017年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	59,373	49,072
遞延稅項(附註30)	21,869	17,745
預扣稅	4,723	-
	<u>85,965</u>	<u>66,817</u>

本集團於兩個年度涉及的香港利得稅撥備金額並不重大，故並無於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團於深圳經濟特區成立且主要在區內營運的附屬公司截至2018年12月31日止年度就其應課稅溢利按25%(2017年：25%)的稅率計算稅款。

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，就中國附屬公司所賺取之溢利而向非中國稅項居民宣派之股息，須繳納預扣稅。截至2018年12月31日止年度，對支付予海外集團實體之股息徵收的預扣稅達4,723,000港元，乃由中國稅務機關收取。

11. 稅項(續)

此外，土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項超過指定直接成本)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。指定直接成本乃界定為包括土地成本、發展及興建成本及若干有關房地產發展的成本。根據國家稅務總局的正式通知，於訂立物業預售合約後應繳納暫定土地增值稅，之後在完成房地產發展時再對有關增值數額作出最終核定。

年內的稅項與綜合損益表所列的除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(137,209)	212,711
按適用稅率25%(2017年：25%)計算的稅項	(34,302)	53,178
不可扣稅支出的稅務影響	26,403	764
非應徵稅收入的稅務影響	(4,601)	(3,767)
分佔聯營公司業績的稅務影響	56,300	(23,807)
附屬公司未分配溢利的預扣稅產生的遞延稅項負債的稅務影響	-	4,624
附屬公司未分配溢利的預扣稅	4,723	-
未確認稅務虧損的稅務影響	8,915	39,717
未確認可扣減暫時性差額的稅務影響	39,619	30,709
動用過往未確認稅務虧損	(4,028)	(20,462)
動用過往未確認可扣減暫時性差額	(7,064)	(14,139)
本年度稅項	85,965	66,817

自過往年度以來，香港稅務局(「香港稅務局」)就本集團一家附屬公司2005/06至2012/13課稅年度報稅表中自本集團聯營公司收取的名義上利息收入應否課稅提出質疑。截至2018年12月31日，香港稅務局發出有關2006/2007至2012/2013課稅年度的估計／附加要求最終評稅單(「評稅單」)，而本集團根據反對2006/2007至2012/2013課稅年度「評稅單通知」的「有條件緩繳稅款令」，已購買約134,750,000港元(2017年：134,750,000港元)的儲稅券，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。於2016年，香港稅務局發函，通知本集團提起有關事項供稅務局局長裁決。截至該等綜合財務報表刊發日期，尚未接獲稅務局局長發出的事實陳述書。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為本集團附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

11. 稅項(續)

此外，自過往年度以來，香港稅務局就2007/2008課稅年度報稅表中集團實體之間交易的離岸收入應否課稅向本集團另一家附屬公司提出質疑。截至2018年12月31日，本集團就有條件緩繳稅款令購買約23,649,000港元(2017年：23,649,000港元)的儲稅券，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。於2016年，香港稅務局發函，通知本集團提起有關事項供稅務局局長裁決。截至該等綜合財務報表刊發日期，尚未接獲稅務局局長發出的事實陳述書。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為本集團附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

12. 股息

兩個年度內並無派付、宣派或建議分派股息。

本公司董事不建議派發截至2018年12月31日止年度之股息(2017年：無)。

13. 每股(虧損)溢利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)溢利按下列數據計算：

	2018年 千港元	2017年 千港元
用以計算每股基本及攤薄(虧損)溢利的本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利	<u>(267,723)</u>	<u>110,088</u>
	股份數目	
	2018年	2017年
用以計算每股基本及攤薄(虧損)溢利的股份數目	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,541,112,832</u>

計算2018年及2017年兩個年度的每股攤薄(虧損)溢利時，由於本公司購股權的行使價較該兩個年度的股份平均市場價格為高，故並無假設該等購股權獲行使。

14. 物業、廠房及設備

	租賃土地及樓宇 千港元	酒店樓宇 千港元	酒店樓宇裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本						
於2017年1月1日	181,589	245,805	180,435	77,131	14,072	699,032
匯兌調整	12,981	17,347	12,734	3,957	798	47,817
添置	4,757	-	-	4,684	294	9,735
出售	-	-	-	(134)	(691)	(825)
於2017年12月31日	199,327	263,152	193,169	85,638	14,473	755,759
匯兌調整	(9,284)	(12,016)	(8,821)	(2,947)	(480)	(33,548)
添置	5,510	-	-	1,423	2,981	9,914
撤銷	-	-	-	(92)	(1,128)	(1,220)
於2018年12月31日	195,553	251,136	184,348	84,022	15,846	730,905
折舊及減值						
於2017年1月1日	76,764	125,838	129,892	51,419	8,958	392,871
匯兌調整	5,888	8,130	9,926	2,919	501	27,364
本年度提撥	15,040	14,708	40,673	6,544	1,416	78,381
出售時撤銷	-	-	-	(121)	(622)	(743)
已確認減值虧損撥回	-	(37,789)	(18,769)	-	-	(56,558)
於2017年12月31日	97,692	110,887	161,722	60,761	10,253	441,315
匯兌調整	(5,029)	(5,427)	(8,025)	(2,201)	(391)	(21,073)
本年度提撥	15,981	10,021	18,741	6,829	1,491	53,063
撤銷時撤銷	-	-	-	(92)	(1,128)	(1,220)
於2018年12月31日	108,644	115,481	172,438	65,297	10,225	472,085
賬面值						
於2018年12月31日	86,909	135,655	11,910	18,725	5,621	258,820
於2017年12月31日	101,635	152,265	31,447	24,877	4,220	314,444

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團租賃土地及樓宇以及酒店樓宇的賬面值包括位於中國之物業。

上述物業、廠房及設備項目乃於計及其估計剩餘價值後，按直線法予以折舊，年率如下：

租賃土地及樓宇	租賃年期及20年之較短者
酒店樓宇	租賃年期及20年之較短者
酒店樓宇裝修	20%
傢俬、裝置及設備	20%至30%
汽車	20%至30%

於過往年度，本集團因其酒店業務遭受虧損而錄得酒店樓宇及酒店樓宇裝修之減值虧損。由於截至2017年12月31日止年度之實際成果較先前預算更佳，故撥回減值虧損56,558,000港元。於2017年12月31日，酒店樓宇及酒店樓宇裝修的減值虧損總額為88,211,000港元。截至2018年12月31日止年度，深圳酒店業務的實際成果與管理層於先前報告期的預期相若。

本集團已對酒店樓宇及酒店樓宇裝修的可收回金額進行檢討。酒店樓宇及酒店樓宇裝修於2018年及2017年12月31日的可收回金額，乃根據戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)所進行的估值釐定，該公司為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，且為香港測量師學會會員。

由於未有可比較酒店物業的近期銷售交易，酒店樓宇及酒店樓宇裝修的可收回金額乃根據使用價值評估。其乃按現金流量貼現法以10% (2017年：9%)之貼現率、5年期現金流量淨額預測假設入住率介乎20%至35% (2017年：20%至35%)以及5年期後直至土地使用期結束按1%年增長率計算的現金流量淨額釐定。該等假設乃根據中國市場發展的預期釐定，預期不會超出酒店業的平均長期增長率。該等現金流量預測為管理層對經營酒店可實現的最佳估計，而由此得出的酒店樓宇及酒店樓宇裝修可收回金額近似戴德梁行假設由市場參與者經營酒店而釐定的金額。

於2017年12月31日，酒店樓宇及酒店樓宇裝修的可收回金額高於賬面值。因此，截至2017年12月31日止年度於損益內確認減值虧損撥回56,558,000港元。

14. 物業、廠房及設備(續)

由於2018年12月31日基於上文釐定的酒店樓宇及酒店樓宇裝修的可收回金額與賬面值相若，故截至2018年12月31日止年度概無於損益內確認減值虧損。

15. 預付租金

	2018年 千港元	2017年 千港元
本集團預付租金包括：		
香港以外的租賃土地		
非流動資產	58,412	62,492
流動資產	1,227	1,285
	<u>59,639</u>	<u>63,777</u>

16. 投資物業

	千港元
公平值	
於2017年1月1日	2,470,127
匯兌調整	176,110
投資物業的公平值增加	<u>52,486</u>
於2017年12月31日	2,698,723
匯兌調整	(125,941)
投資物業的公平值增加	<u>81,818</u>
於2018年12月31日	<u>2,654,600</u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益)：	
截至2018年12月31日止年度	<u>81,818</u>
截至2017年12月31日止年度	<u>52,486</u>

已落成投資物業於2018年及2017年12月31日的公平值乃以戴德梁行於該等日期作出之估值為基準而得出。

16. 投資物業(續)

寫字樓及零售物業的公平值乃按收入資本化法釐定，當中物業所有可出租單位的市場租金按投資者對該類別物業的預期市場回報率評估及折讓。市場租金乃參考現有租期及鄰近類似物業的市場租金基於未來現金流量估計而進行評估。資本化率乃參考透過分析深圳類似商業物業銷售交易獲得的回報率而釐定，並就物業投資者的市場預期(反映與本集團投資物業有關的特定因素)作出調整。

停車場的公平值乃經參考相關市場現有類似地點及狀況的可資比較可觀察市場交易後，根據直接比較法釐定。所採用的估值方法與去年保持一致。

於估計物業公平值時，物業的當前用途為其最高及最佳用途。

本集團管理層與獨立合資格專業估值師密切合作，設立及釐定適用的估值方法及輸入數據。倘資產的公平值出現重大變動，將向本集團管理層報告變動原因。

下文披露的投資物業公平值的釐定(尤其所用的估值方法及輸入數據)，以及公平值計量所屬的公平架構(第一至三級)乃根據公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度。

兩個年度內概無轉入或轉出第三級。

16. 投資物業(續)

有關使用重大無法觀察輸入數據的公平值計量的資料

下表列載釐定投資物業公平值所用的估值方法及估值模式所用的無法觀察輸入數據。

項目	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	主要輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與 公平值的關係
於2018年12月31日						
寫字樓及零售物業	1,955,479	第三級	收入資本化方法	(i) 經考慮現有合約租金、市場租金及物業性質資本化後的資本化比率	4.75% - 7.25%	(i) 資本化比率越高，則公平值越低。
					(a) 寫字樓：每月人民幣130元至人民幣150元/平方米	(ii) 市場租金越高，則公平值越高。
					(b) 零售：每月人民幣100元至人民幣200元/平方米	
停車場	699,121	第三級	直接比較法	(i) 市場價格	人民幣80,000元至人民幣220,000元/停車位	市場價格越高，則公平值越高
				(ii) 處所調整	80% - 100%	調整越高，則公平值越高
	<u>2,654,600</u>					

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

有關使用重大無法觀察輸入數據的公平值計量的資料(續)

項目	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	主要輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與 公平值的關係
於2017年12月31日						
寫字樓及零售物業	1,983,173	第三級	收入資本化方法	(i) 經考慮現有合約租金、市場租金及物業性質資本化後的資本化比率	4.75% - 7.25%	(i) 資本化比率越高，則公平值越低。
					(a) 寫字樓：每月人民幣130元至人民幣150元/平方米	(ii) 市場租金越高，則公平值越高。
					(b) 零售：每月人民幣90元至人民幣180元/平方米	
停車場	715,550	第三級	直接比較法	(i) 市場價格	人民幣80,000元至人民幣220,000元/停車位	市場價格越高，則公平值越高
				(ii) 處所調整	80% - 90%	調整越高，則公平值越高
	<u>2,698,723</u>					

本集團所有用於賺取租金或資本升值有關於已落成物業及樓宇按經營租約持有的租賃土地權益均按公平值模型計量並分類及入賬列為已落成投資物業。

該等投資物業乃位於中國。

於2018年12月31日，本集團賬面值528,539,000港元(2017年：543,062,000港元)的投資物業已抵押以擔保授予本集團的一般銀行融資。

17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款

	2018年 千港元	2017年 千港元
於聯營公司的非上市權益成本	179,446	174,243
分佔收購後業績	(63,765)	2,872
	115,681	177,115
聯營公司欠款(附註)	125,537	170,744

附註：於2018年及2017年12月31日，聯營公司欠款(指RGAP的流動賬)為無抵押、免息，且按要求償還。由於附註19所披露RGAP物業項目的建設計劃延期，本公司董事預期有關還款不會於報告期末起計十二個月內償還，故該筆款項分類為非流動資產。

本集團主要聯營公司於2018年及2017年12月31日的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／成立地點 及商業結構形式	主要營業地點	本集團應佔股權百分比		主要業務
			2018年	2017年	
<u>本集團直接持有的權益</u>					
RGAP	英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」)- 有限公司	香港	49%	49%	投資控股
眾安科技(國際)集團有限公司 (「眾安國際」)(附註i)	香港 - 有限公司	香港	49%	49%	金融科技及保險科技發展 及諮詢
重慶眾安小額貸款有限公司(「重慶眾安」) (附註ii)	中國 - 中外合資經營 企業	中國	30%	30%	中國放款企業
MMT E Buy (Cayman) Corporation (「MMT E Buy」)(附註i)	開曼群島 - 有限公司	中國	30%		- 投資控股
眾誠互聯網(附註iii)	香港	香港	40%		- 投資控股

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

聯營公司名稱	註冊成立／成立地點 及商業結構形式		主要營業地點	本集團應佔股權百分比		主要業務
				2018年	2017年	
<u>RGAP的附屬公司</u>						
上海洛克菲勒集團外灘源綜合開發有限公司(「上海洛克菲勒」)	中國 - 中外合資經營 企業	中國	44.57%*	44.57%*	房地產發展及房地產投資	
Shanghai Rockbund Property Management Limited	中國 - 有限公司	中國	44.57%*	44.57%*	物業管理	
<u>眾安國際的附屬公司</u>						
安安科技國際有限公司	香港	香港	49%*	-	金融技術及保險技術開發與諮詢	
眾安虛擬金融有限公司	香港	香港	31.85%*	-	虛擬金融	
<u>MMT E Buy的附屬公司</u>						
深圳市買買提信息科技有限公司	中國 - 有限公司	中國	30%*	-	網上放貸平台	

* 有關百分比指本集團應佔該等實體的實際權益。RGAP擁有上海洛克菲勒及Shanghai Rockbund Property Management Limited的90.96%權益。眾安國際分別擁有安安科技國際有限公司及眾安虛擬金融有限公司的100%及65%權益。MMT E Buy擁有深圳市買買提信息科技有限公司的100%權益。

附註：

- (i) 本集團與金融科技公司合作開發金融科技市場。眾安國際致力於向傳統保險公司提供創新科技和應用方案，為互聯網平台打造整體保險金融解決方案。MMT E Buy致力於為網上放貸平台開發金融科技。
- (ii) 本集團向重慶眾安注資以豐富其於中國提供小額貸款的金融服務組合。
- (iii) 截至2018年12月31日止年度，本集團以現金代價6,000,000港元出售於眾誠互聯網的30%股權予眾誠互聯網的另一現有股東。於出售事項後，本集團於眾誠互聯網保留40%股權及眾誠互聯網成為本集團一間聯營公司。出售事項的詳情於附註7(iii)披露。

17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

有關本集團各主要聯營公司的財務資料概要載列如下：

RGAP及其附屬公司(統稱「RGAP集團」)

RGAP的功能貨幣為人民幣。就財務報告用途而言，RGAP集團的資產及負債採用報告期末現行的匯率兌換成港元，而收入及開支項目則按年內平均匯率換算。

	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動資產	5,721,253	5,598,096
流動資產(主要指發展中待售物業)	1,454,122	1,391,007
流動負債	(851,911)	(770,402)
長期借款	(2,271,689)	(2,283,249)
遞延稅項負債	(546,068)	(495,901)
應付股東款項 – 一年以後到期償還	(4,929,502)	(4,572,612)
	<u>(1,423,795)</u>	<u>(1,133,061)</u>
負債淨值	(1,423,795)	(1,133,061)
RGAP擁有人應佔權益短缺	(1,514,154)	(1,233,040)
RGAP附屬公司的非控制權益	90,359	99,979
	<u>(1,423,795)</u>	<u>(1,133,061)</u>
收入	195,288	149,585
投資物業的公平值增加(減少)	76,470	(142,119)
行政費用及其他收入	(60,921)	(63,760)
匯兌(虧損)收益淨額	(253,848)	307,852
融資成本	(203,050)	(54,732)
稅項支出	(77,536)	(8,355)
	<u>(323,597)</u>	<u>188,471</u>
年內(虧損)溢利(附註)	(323,597)	188,471
本集團分佔聯營公司年內(虧損)溢利	(158,563)	92,351

附註：根據RGAP及上海洛克菲勒非控制股東訂立的協議，上海洛克菲勒非控制股東將不會分佔上海洛克菲勒產生的任何虧損。上海洛克菲勒隨後賺取的溢利將首先用於彌補RGAP所蒙受的虧損，其後由RGAP及上海洛克菲勒非控制股東根據其利潤分配比例分佔。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續) RGAP及其附屬公司(統稱「RGAP集團」)(續)

上述綜合財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2018年 千港元	2017年 千港元
RGAP擁有人應佔RGAP集團負債淨值	(1,514,154)	(1,233,040)
本集團於RGAP集團的擁有權權益比例	49%	49%
本集團於RGAP集團的權益的賬面值	—	—

於RGAP的已確認權益成本超出應收RGAP貸款部分之累計虧損於附註19披露。

RGAP集團的主要非流動資產為於中國的投資物業。下表列載釐定RGAP集團投資物業公平值所採用的估值方法及輸入數據，以及基於公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度劃分的公平值計量所屬公平值等級(第一至三級)。

項目	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍	無法觀察輸入數據 與公平值的關係
於2018年12月31日						
在建投資物業	2,573,059	第三級	殘值法	市場單位售價、預期利潤率為 7%	市場單位售價：人民幣100,000 元至人民幣158,000元/平方 米	市場單位售價越高，則公平 值越高。
竣工寫字樓及零售物業	3,009,132	第三級	收入資本化方法	(i) 資本化比率	5.5% - 7.0%	資本化比率越高，則公平值 越低。
				(ii) 市場租金	每月人民幣275元至人民幣1,200 元/平方米	市場租金越高，則公平值越 高。
	5,582,191					

17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)
RGAP及其附屬公司(統稱「RGAP集團」)(續)

項目	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍	無法觀察輸入數據 與公平值的關係
於2017年12月31日						
在建投資物業(附註)	2,416,859	第三級	殘值法	市場單位售價，預期利潤率為7%	市場單位售價：人民幣100,000元至人民幣140,000元/平方米	市場單位售價越高，則公平值越高。
竣工寫字樓及零售物業	3,041,826	第三級	收入資本化方法	(i) 資本化比率 (ii) 市場租金	5.5% - 7.0% 每月人民幣275元至人民幣1,200元/平方米	資本化比率越高，則公平值越低。 市場租金越高，則公平值越高。
	<u>5,458,685</u>					

附註：截至2017年12月31日止年度，RGAP集團完成若干投資物業的建設。於2017年12月31日，該等投資物業的公平值633,971,000港元其後分類為竣工寫字樓及零售物業。

於2018年及2017年12月31日，基於在建投資物業將根據最新發展方案開發建成，並經考慮完成該發展項目預期產生的建築成本。該等在建投資物業估值乃採用殘值法計算，以反映竣工發展項目的質量，而發展商利潤率則反映與物業發展有關的風險及發展商竣工物業所需的回報。

估值方法與去年所採用者一致。在估計物業的公平值時，RGAP的管理層已考慮物業的最高及最佳用途。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

重慶眾安

截至2017年12月31日止年度，本集團已與眾安信息技術服務有限公司(「眾安技術服務」)(眾安在綫全資附屬公司)訂立合資公司協議。本集團及眾安技術服務同意本集團就重慶眾安的30%股權以現金向重慶眾安注資人民幣90,000,000元。

重慶眾安的功能貨幣為人民幣。就財務報告用途而言，重慶眾安的資產及負債採用報告期末現行的匯率兌換成港元，而收入及開支項目則按年內平均匯率換算。重慶眾安的財務資料詳情如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動資產	6,100	—
流動資產(主要指現金及現金等價物)	384,572	360,007
流動負債	(42,962)	(2,154)
資產淨值	<u>347,710</u>	<u>357,853</u>
收入	24,236	1,071
行政費用	(15,740)	(2,037)
年內溢利(虧損)	<u>8,496</u>	<u>(966)</u>
本集團分佔聯營公司年內溢利(虧損)	<u>2,548</u>	<u>(290)</u>

17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

重慶眾安(續)

上述重慶眾安的財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2018年 千港元	2017年 千港元
重慶眾安擁有人應佔資產淨值	347,710	357,853
本集團於重慶眾安的擁有權權益比例	30%	30%
	104,312	107,356
其他調整(附註)	3,900	(1,692)
	108,212	105,664

附註：有關調整指換算至本集團並無分佔重慶眾安的呈列貨幣產生的匯兌差額，乃由於重慶眾安及本集團的功能貨幣相同。

眾安國際

截至2017年12月31日止年度，本集團已與眾安技術服務訂立另一份合資公司協議(「第二份合資公司協議」)。本集團及眾安技術服務同意本集團就眾安國際的49%股權以現金向眾安國際注資人民幣60,000,000元。根據第二份合資公司協議，本集團有權委任眾安國際三名董事中的一名董事。眾安國際的有關業務乃由眾安國際的董事會控制，且眾安國際董事會的決定透過董事會會議上的大多數投票作出。因此，本集團能對眾安國際行使重大影響力。

此外，本集團同意注資人民幣6.2億元，代價為眾安國際的可贖回優先股(「可贖回優先股」)。截至2018年12月31日止年度，本集團認購可贖回優先股人民幣526,451,000元。由於可贖回優先股所有權的權利及義務與眾安國際普通股的所有權不同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。可贖回優先股的詳情於附註24披露。

基於眾安國際於截至2018年12月31日止年度的經修訂股東協議，眾安國際有權隨時要求本集團認購餘下可贖回優先股人民幣93,549,000元，而認購可贖回優先股的有關責任被視為衍生工具並按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事認為，於2018年12月31日，認購可贖回優先股的公平值並不重大。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

眾安國際(續)

眾安國際的財務資料詳情如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動資產	2,948	—
流動資產(主要指現金及現金等價物)	1,164,019	134,442
流動負債	(119,374)	(1,254)
資產淨值	<u>1,047,593</u>	<u>133,188</u>
眾安國際擁有人應佔權益虧絀	(4,741)	133,188
可贖回優先股	700,000	—
眾安國際附屬公司的非控制權益(附註i)	<u>352,334</u>	<u>—</u>
	<u>1,047,593</u>	<u>133,188</u>
收入	13,771	2,862
行政費用	(147,476)	(1,253)
匯兌(虧損)收益淨額	(1,890)	4,851
年內(虧損)溢利	<u>(135,595)</u>	<u>6,460</u>
以下應佔：		
眾安國際擁有人	(137,929)	6,460
眾安國際附屬公司的非控制權益	<u>2,334</u>	<u>—</u>
	<u>(135,595)</u>	<u>6,460</u>
本集團分佔聯營公司年內(虧損)溢利	<u>(67,585)</u>	<u>3,166</u>

17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

眾安國際(續)

上述眾安國際財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2018年 千港元	2017年 千港元
眾安國際擁有人應佔(負債)資產淨值	(4,741)	133,188
本集團於眾安國際的擁有權權益比例	49%	49%
	(2,323)	65,262
其他調整(附註ii)	6,189	6,189
	3,866	71,451

附註：

- (i) 截至2018年12月31日止年度，眾安國際非全資附屬公司的非控制股東注資350,000,000港元。
- (ii) 其他調整指本集團向眾安國際的注資並非本集團分佔的股權比例。

MMT E Buy

截至2018年12月31日止年度，本集團認購MMT E Buy的可贖回可轉換優先股，現金代價為113,482,000港元。本集團可將優先股轉換為MMT E Buy的已繳足普通股，且有權自MMT E Buy收取股息。於MMT E Buy或MMT E Buy絕大多數股東出現違約或失信情況時，本集團有權於2020年12月31日或之前按可贖回可轉換優先股應佔本集團出資金額加(i)每年10%的單利或(ii)可贖回可轉換優先股的每股公平值(兩者中的較高者)的贖回價贖回全部或任何部分該等可贖回可轉換優先股。倘進行清盤，則本集團優先於MMT E Buy其他類別的股份，以可贖回可轉換優先股應佔本集團出資金額加所有應計費用或該等股份已宣派但尚未支付的股息價格贖回。由於該等可贖回可轉換優先股所有權的權利及義務與MMT E Buy普通股的所有權明顯不同，故本集團於該等可贖回可轉換優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量(載於附註24)。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續)

MMT E Buy(續)

除上述條款外，本集團有權於MMT E Buy的大會上表決，且本集團有權委任MMT E Buy三名董事中的一名董事。MMT E Buy的相關業務由董事會控制，及董事會的決定透過於董事會會議上的大多數投票作出。因此，本集團能對MMT E Buy行使重大影響力。

MMT E Buy的功能貨幣為人民幣。就財務報告用途而言，MMT E Buy的資產及負債採用報告期末現行的匯率兌換成港元，而收入及開支項目則按年內平均匯率換算。MMT E Buy的財務資料詳情如下：

	2018年 千港元
非流動資產	2,059
流動資產(主要指現金及現金等價物)	219,853
流動負債	(68,602)
非流動負債	(3,117)
	<hr/>
資產淨值	150,193
	<hr/>
	2018年7月4日至 2018年12月31日 千港元
收入	151,118
銷售及行政費用以及其他收益及虧損	(97,925)
金融資產的虧損準備撥備	(27,468)
稅項支出	(3,398)
	<hr/>
期內溢利	22,327
	<hr/>
本集團分佔聯營公司期內溢利(附註)	-
	<hr/>

附註：就香港會計準則第28號而言，由於可贖回可轉換優先股所有權的權利及義務與MMT E Buy普通股的所有權明顯不同，故權益法並不適用。由於可贖回可轉換優先股實質上構成本集團於MMT E Buy淨投資的一部分，故本集團將確認超出附註24內可贖回可轉換優先股投資成本的分佔MMT E Buy的虧損。截至2018年12月31日止年度，本集團並無確認來自MMT E Buy的任何虧損。

17. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款(續) 非個別重大聯營公司的總計資料

	2018年 千港元	2017年 千港元
本集團應佔虧損	<u>(1,600)</u>	-
本集團於聯營公司的權益的賬面值	<u>3,603</u>	-

18. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具／待售投資

	2018年 千港元	2017年 千港元
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具包括：		
香港上市實體內資股(按公平值)(附註i)	1,790,137	-
香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值)(附註ii)	<u>104,821</u>	-
總計(附註iii)	<u>1,894,958</u>	-
待售投資包括：		
香港上市實體內資股(按公平值)(附註i)	-	4,807,679
香港及中國非上市股本證券(按成本)(附註iv)	-	118,257
海外非上市基金投資(按公平值)(附註iv)	-	28,750
會所債券(按公平值)	-	<u>13,511</u>
總計	-	<u>4,968,197</u>

18. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具／待售投資(續)

附註：

- (i) 本集團持有眾安在綫的內資股。內資股的可銷性有別於眾安在綫H股。此外，根據中國公司法，眾安在綫於上市前發行的股份於上市日期(即2017年9月28日)起一年內不可轉讓。眾安在綫投資於2018年12月31日及2017年12月31日的公平值根據由與本集團並無關連的獨立專業估值師進行估值。公平值估計的詳情載於附註33。

截至2018年12月31日止年度，本集團透過眾安在綫就若干應收貸款及融資租賃應收款(誠如附註22及23所披露)購買信貸保險，保費為33,862,000港元(2017年：12,458,000港元)，作為對本集團融資服務業務的信貸管理部分。

- (ii) 截至2018年12月31日止年度，本集團額外於海外三個非上市股本證券投資50,441,000港元。
- (iii) 於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第9號當日，本集團已作出不可撤回之選擇，指定於股本工具的該等投資為按公平值列賬及計入其他全面收益。該等投資並非持作買賣用途，而是持作長期戰略目的。由於本公司董事認為於損益中確認該等投資公平值的短期波動與本集團就長期持有該等投資及從長遠實現其表現潛能的策略不一致，故彼等選擇指定於股本工具的該等投資按公平值列賬及計入其他全面收益。
- (iv) 截至2017年12月31日止年度，本集團額外向中國四間實體公司注資，總代價為85,526,000港元。本集團亦於截至2017年12月31日止年度額外向海外四個非上市基金投資注資28,750,000港元。彼等被分類為待售投資。

截至2017年12月31日止年度，本集團以現金代價3,835,000港元向獨立第三方出售若干非上市股本證券，賬面值為3,835,000港元，該款項於出售前已按成本減減值列賬。

截至2017年12月31日止年度，合共17,021,000港元的減值虧損已予確認以撇減中國若干非上市股本證券的賬面值，原因為彼等無力償債的財務狀況。除此之外，本公司董事認為於2017年12月31日有關其他非上市投資毋需減值。

上述非上市股本投資於2017年12月31日按成本減減值計量，概因合理公平值估計的範圍太大，本公司董事認為無法可靠估算其公平值。

19. 應收聯營公司貸款

	2018年 千港元	2017年 千港元
應收股東貸款		
– 按攤銷成本計量	–	1,771,260
– 按公平值列賬及計入損益計量	1,289,063	–
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支	(721,917)	(563,354)
	567,146	1,207,906

該筆款項為應收RGAP的股東貸款，用於撥付上海一個房地產發展及房地產投資項目所需資金，其按每年20%的息票利率計息，並構成於RGAP淨投資的一部分。由於應收貸款被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。於2017年12月31日，該筆款項根據本集團預期將收取的估計日後現金流量以及有關收款的估計時間按攤銷成本列賬。應收貸款(包括本金及利息)為無抵押，且並無固定還款期。本公司董事認為，應收貸款將不會於報告期末起計一年內償還，其相應分類為非流動資產。

於2017年12月31日，本公司董事經計及按貸款原實際利率折現的估計未來現金流量及該現金流量之時間後評估應收貸款(包括應收貸款的應收利息)的可收回金額。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款(如附註17所述)指於RGAP項目的投資，詳述於附註2.2(c)，因此，合約現金流量並非僅為本金及未償還本金額之利息付款，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時已計及估計未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。年內，RGAP已延遲其房地產項目的建設計劃。因此，本集團已修改其估計能收取聯營公司欠款及應收聯營公司貸款的時間。估值方法及關鍵輸入數值詳情載於附註33。

截至2018年12月31日止年度，公平值虧損158,475,000港元乃於損益內確認。

截至2017年12月31日止年度，減值虧損122,835,000港元，即將應收聯營公司貸款的賬面值減至其估計可收回金額之調整，乃於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

19. 應收聯營公司貸款(續)

本公司董事已審閱應收聯營公司貸款的賬面值為567,146,000港元(2017年：1,207,906,000港元)及聯營公司欠款125,537,000港元(2017年：170,744,000港元)，並認為有關金額可悉數收回。

20. 物業存貨

	2018年 千港元	2017年 千港元
發展中物業	867,991	887,987

於2018年12月31日，發展中物業867,991,000港元(2017年：887,987,000港元)指待本集團於年內修訂發展中物業的銷售策略後預期於報告期末起計超過一年完成的物業的賬面值。

21. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2018年 千港元	2017年 千港元
物業管理及房地產投資業務的應收貨款	1,675	2,241
融資服務的應收貨款	28,229	11,694
	29,904	13,935
減：信貸虧損撥備	(114)	-
應收貨款總額	29,790	13,935
銀行存款的應收利息	23,092	9,393
其他應收款、按金及預付款(附註)	38,711	30,266
	91,593	53,594

附註： 於2018年12月31日，本集團透過眾安在綫持有應收貨款及融資租賃應收款(誠如附註22及23所披露)的信貸保險的預付款303,000港元(2017年：5,222,000港元)。

於2018年12月31日及2018年1月1日，客戶合約的應收貨款分別為29,790,000港元及13,935,000港元。

自發票開具日期起，本集團給予物業管理及房地產投資業務之客戶平均0至60日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的物業管理及房地產投資服務的應收貨款賬齡分析。

21. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

	2018年 千港元	2017年 千港元
賬齡：		
0至60日	1,049	1,960
61至180日	283	263
181日以上	343	18
	<u>1,675</u>	<u>2,241</u>

本集團給予其融資業務之客戶30日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的融資服務的應收貨款賬齡分析。

	2018年 千港元	2017年 千港元
賬齡：		
0至30日	-	11,694
180日以上	28,115	-
	<u>28,115</u>	<u>11,694</u>

於2018年12月31日，物業管理及房地產投資服務的應收貨款1,049,000港元(2017年：1,960,000港元)既無過期亦無減值。於2017年12月31日，融資服務的應收貨款11,694,000港元既無過期亦無減值。

本集團管理層密切監控應收貨款的信貸質量，並認為該等應收貨款並無過期亦無減值，且信貸質量良好。

於2017年12月31日，本集團物業管理及房地產投資的應收貨款包括總賬面值為281,000港元的應收賬款，有關賬款於報告日已過期，惟本集團尚未就減值虧損計提撥備。本集團並無就此等餘額持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

21. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

來自物業管理及房地產投資服務的已過期但未減值應收貨款的賬齡：

	2017年 千港元
61至180日	263
181日以上	18
	<hr/>
	281
	<hr/> <hr/>

於2018年12月31日，物業管理及房地產投資的應收貨款626,000港元及融資服務的應收貨款28,115,000港元已過期。融資服務的已過期應收貨款中，來自一名債務人的28,115,000港元已過期90日或以上，而鑒於該債務人擔保人的財務狀況及與該債務人及其擔保人重新磋商後根據新還款計劃予以償付的記錄，本公司董事認為並無違約。

於2017年12月31日，根據本集團以往經驗，已過期但未減值的應收款通常可收回，故本集團對賬齡60日以上的所有來自物業管理及房地產投資服務的應收款並不作全數撥備。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。為計量應收貨款的預期信貸虧損，應收貨款已根據攤佔信貸風險特點分類。應收貨款的預期信貸虧損詳情於附註33披露。

22. 應收貸款

	2018年 千港元	2017年 千港元
具有追索權的應收保理貸款(附註(i))	240,534	527,395
購買應收貸款(附註(ii))	–	357,955
透過信託指定的應收貸款(附註(iii))	114,155	119,617
其他應收貸款(附註(iv))	9,132	61,684
	363,821	1,066,651
減：信貸虧損撥備	(1,941)	–
總計	361,880	1,066,651

為作財務報告用途，應收貸款分析如下：

非流動	1,491	466,091
流動	360,389	600,560
總計	361,880	1,066,651

附註：

- (i) 本集團向獨立第三方授出應收保理貸款，獨立第三方的應收款組合源自向相關客戶提供貸款。根據獨立第三方與本集團簽署的保理協議，相關客戶應收款的法定所有權已轉讓予本集團，而獨立第三方負責管理相關客戶應收款，包括自相關客戶收回應收款。此外，該應收款乃由獨立第三方擔保並根據保理協議的條款分期償還。倘相關客戶拖欠還款，本集團有權要求獨立第三方購回相關客戶的未償還應收款另加應計利息。獨立第三方自相關客戶收款後五日內須向本集團還款，而本集團預期將透過收取獨立第三方的還款變現該等款項。於2018年12月31日，應收保理貸款的實際年利率主要介乎6.4%至16.0%（2017年：6.4%至14.6%）。本集團管理層個別檢討及評估減值並繼續監控任何重大變動。

於2018年及2017年12月31日，所有應收保理貸款既無過期亦無減值。於2018年12月31日，應收保理貸款222,388,000港元（2017年：438,428,000港元）乃由眾安在綫擔保及承保。

22. 應收貸款(續)

附註:(續)

- (ii) 截至2017年12月31日止年度，本集團向獨立第三方購買無追索權的源自向相關客戶提供貸款本金人民幣230,000,000元的無抵押應收賬款組合，現金代價為人民幣230,000,000元(相當於275,120,000港元)。應收貸款組合由金融機構管理。金融機構充當受託人，就應收貸款每月收取0.1%作為託管費。該應收貸款組合按固定年利率介乎6.5%至18.0%計息，並於一年內分期償還。根據購買協議，獨立第三方擔保本集團的年利息回報6.5%。該無抵押應收貸款的信貸風險乃由眾安在線擔保。

此外，本集團向獨立第三方購買無追索權的相關客戶的本金人民幣69,250,000元的應收貸款組合，現金代價為人民幣69,250,000元(相當於82,835,000港元)。該應收貸款組合乃由相關客戶持有的物業擔保，按固定年利率7.5%計息，並須於一年內分期償還。應收貸款的信貸風險乃由眾安在線擔保。於轉讓後，被保險人其後轉入本集團。

截至2018年12月31日止年度，該等購買應收貸款由債務人清償。

- (iii) 截至2017年12月31日止年度，本集團與受託人(為獨立第三方)訂立信託貸款協議。根據該協議，本集團向特定企業借款人(亦為獨立第三方)委託款項人民幣100,000,000元(相當於119,617,000港元)，年利率為7.0%。受託人就應收貸款每月收取0.1%作為託管費。該應收貸款為無抵押及將於2019年9月到期。
- (iv) 向獨立第三方的其他應收貸款乃無抵押並按年利率介乎4.0%至4.4%(2017年：6.0%至16.0%)計息。

按金12,109,000港元(2017年：33,543,000港元)已由本集團向獨立第三方收取以抵押若干應收貸款，並根據貸款協議內訂明的最後貸款分期付款到期日分類為流動負債。該等按金不計息並須於獨立第三方悉數結清應收貸款後由本集團償還。

有關截至2018年12月31日止年度的應收貸款的預期信貸虧損詳情載於附註33。

22. 應收貸款(續)

轉讓金融資產

下表為於2018年及2017年12月31日的應收貸款，該等應收貸款按全面追索基準由保理應收貸款轉入金融機構。由於本集團已保留該等應收貸款的擁有權的絕大多數風險及回報，其持續確認應收貸款的全部賬面值，並已確認轉讓時收取的現金為有抵押保理貸款(參閱附註29)。該等金融資產於綜合財務狀況表內按攤銷成本列賬。

	2018年 千港元	2017年 千港元
已轉讓資產的賬面值	221,861	362,130
相關負債的賬面值	(216,062)	(357,716)

23. 融資租賃應收款

本集團向獨立第三方購買設備並根據融資租賃出租該等設備予承租人。所有租賃均以人民幣計值。所訂立融資租賃的期限為一至兩年。

	最低租賃付款 於12月31日		最低租賃付款的現值 於12月31日	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
應收款項：				
不遲於一年	96,904	117,893	84,221	111,463
一年以上但不超過兩年	74,526	-	70,406	-
減：未實現融資收入	(16,803)	(6,430)	不適用	不適用
租賃責任的現值	154,627	111,463	154,627	111,463
減：減值虧損準備	(1,256)	-	(1,256)	
	153,371	111,463		
減：一年內應收款項(顯示為 流動資產)			(84,221)	(111,463)
一年後應收款項			69,150	-

23. 融資租賃應收款(續)

本集團的融資租賃應收款乃以人民幣計值。於2018年12月31日，融資租賃的實際年利率介乎9.2%至12.8%(2017年：8.7%至10.6%)。

於2018年12月31日，融資租賃應收款153,371,000港元(2017年：111,463,000港元)由客戶的關聯方擔保，並由租出資產及客戶按金抵押。租出資產的所有權將轉讓予租賃期末擁有最少代價的客戶。

概無有關融資租賃安排或或然租賃安排的未擔保殘值需於報告期末記錄。

於2017年12月31日，本集團已收取按金15,431,000港元以抵押若干融資租賃應收款，並根據融資租賃協議內訂明的融資租賃分期付款到期日分類為流動負債。該等按金不計息。此外，於2018年及2017年12月31日，融資租賃應收款以租出資產(主要為租出機器)作為抵押。倘承租人並無違約，本集團未經承租人同意不得出售或再抵押融資租賃應收款的抵押品。

抵押品的公平值於信貸審批過程中估計得出。該等估值估計於融資租賃開始時作出，且一般不會更新，除非應收款出現個別減值。倘融資租賃應收款確定為已減值，則該應收款的抵押品的相應公平值經參考市場價值(如資產的近期交易價格)重新評估。

於報告期末，融資租賃應收款9,535,000港元(2017年：111,463,000港元)既無過期亦無減值。

於2018年12月31日，鑒於該債務人擔保人的財務狀況及與該債務人及其擔保人重新磋商後根據新還款計劃予以償付的記錄，本公司董事並不認為應收承租人的融資租賃款項143,836,000港元(融資租賃應收款已於年內逾期)屬違約。

截至2018年12月31日止年度的融資租賃應收款的預期信貸虧損詳情載於附註33。

24. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

	2018年 千港元	2017年 千港元
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產		
– 於香港上市的股本證券	17,696	24,418
– 於中國上市的股本證券	66,372	39,116
– 於可贖回優先股的投資(附註i)	600,000	–
– 於一間實體可贖回可轉換優先股的投資(附註ii)	113,482	–
– 於香港上市的優先票據	–	24,085
– 於海外上市的優先票據	13,892	37,446
– 與上市股本證券掛鈎的票息據	57,142	131,655
– 中國非上市基金投資	373,289	–
– 海外非上市基金投資	62,673	–
	1,304,546	256,720

附註：

- (i) 誠如於附註17所披露者，本集團於截至2018年12月31日止年度認購可贖回優先股人民幣526,451,000元。於可贖回優先股發行日期起五年(該期限可每五年自動重續，惟本集團或眾安技術服務投票否決除外)內，眾安國際有權按所贖回可贖回優先股的本金額加自本集團按比例作出相關出資日期起計算的贖回金額按每年5.5%的單利計算的款項，從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。本集團並無可贖回優先股的任何投票權，亦無任何權利自眾安國際收取股息。倘眾安國際進行清盤，則本集團可優先於眾安國際的其他類別股份行事。由於可贖回優先股所有權的權利及義務與眾安國際普通股的所有權不同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。
- (ii) 截至2018年12月31日止年度，本集團認購MMT E Buy的可贖回可轉換優先股，現金代價為113,482,000港元。由於該等可贖回可轉換優先股所有權的權利及義務與MMT E Buy普通股的所有權不同，故本集團於該等可贖回可轉換優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。

按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值估計詳情載於附註33。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

25. 長期銀行存款、短期銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物

長期銀行存款

長期銀行存款乃存放於銀行，於起始日期超過十二個月到期。長期銀行存款將自報告期末起計12個月後到期，因此於2018年及2017年12月31日被分類為非流動資產。該等存款按現行市場利率每年3.85% (2017年：3.58%) 計息。

短期銀行存款／已抵押銀行存款／現金及現金等價物

	2018年 千港元	2017年 千港元
現金及現金等價物包括：		
銀行結餘及現金	1,001,734	952,083
可隨時提取而並無罰款的經紀機構按金	536,979	976,513
總計	1,538,713	1,928,596

短期銀行存款乃存放於銀行，於起始日期超過三個月到期。短期銀行存款將自報告期末起計12個月內到期，因此於2018年及2017年12月31日被分類為流動資產。該等存款按現行市場利率介乎每年3.58%至3.90% (2017年：3.22%至4.5%) 計息。

本集團的已抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授銀行信貸的擔保。於2018年12月31日，本集團已存放已抵押銀行存款776,256,000港元，以擔保本集團獲授的長期銀行借款。因此，有關已抵押銀行存款乃於2018年12月31日分類為非流動資產。

於2018年12月31日，銀行結餘及已抵押銀行存款按每年介乎0.00%至4.18%的現行市場利率 (2017年：0.00%至3.47%) 計息。

經紀機構存款用於證券交易。該等存款不計利息、不設到期日，亦無提取存款限制。

於報告期末，本集團有以下在相關集團實體的已抵押銀行存款、長期及短期銀行存款以及現金及現金等價物以外幣計值：

	2018年 千港元	2017年 千港元
美元	39,559	54,250
港元	23,827	4,455
人民幣	1,596	36,014

25. 長期銀行存款、短期銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物(續)

對於長期及短期銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物，本集團僅與獲國際信貸評級機構授予高信貸評級的知名銀行及金融機構進行交易，且認為違約風險極低及於2018年1月1日(首次應用香港財務報告準則第9號之日)及2018年12月31日的12個月預期信貸虧損並不重大。

26. 結構性存款

本集團與中國的銀行訂立存款安排。銀行擔保投資本金的100%，而其回報乃經參考市場所報的若干匯率或利率的變動或相關協議指明的財務指標表現而釐定。

結構性存款於報告期末的主要條款如下：

於2018年12月31日

本金	到期日	年度利率	附註
人民幣210,000,000元	2019年1月至2019年8月	0.3%至4.1%	(i)

於2017年12月31日

本金	到期日	年度利率	附註
人民幣483,000,000元	2018年1月至2018年3月	1.1%至4.6%	(i)

附註：

- (i) 年度利率取決於美元存款的3個月或6個月倫敦銀行同業拆息於有關協議的起始日期至到期日年內是否屬於相關存款安排指明的範圍之內。

於2017年12月31日，結構性存款的票息付款不同乃被視為主合約內含的非密切相關衍生工具，惟嵌入式衍生工具的公平值並無於綜合財務狀況表獨立披露，原因是本公司董事認為其於初步確認時及報告期末的價值並不重大。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，由於結構性存款的合約現金流量並非僅代表本金及未償還本金額之利息付款，故先前歸類為貸款及應收款的結構性存款577,751,000港元已予重新歸類及按公平值列賬及計入損益計量。結構性存款於2018年12月31日的公平值計量詳情乃於附註33披露。

於2018年12月31日，本集團擁有已抵押結構性存款116,438,000港元(2017年：無)，以擔保本集團獲授的短期銀行借款。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

27. 應付貨款、已收按金及應計費用

	2018年 千港元	2017年 千港元
應付貨款	39,807	47,798
建築工程的其他應付款	206,429	205,545
按金及預收租金及管理費	95,515	111,040
自應收貸款客戶收取的按金	12,166	33,543
自融資租賃應收款客戶收取的按金	—	15,431
其他應付稅項	20,945	25,097
應付薪金及應付職員福利	51,592	52,740
其他應付款及應計費用	74,934	52,788
	501,388	543,982

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2018年 千港元	2017年 千港元
賬齡：		
0至90日	5,808	11,926
91至180日	1,529	1,783
181至360日	125	3,582
360日以上	32,345	30,507
	39,807	47,798

於年末，本集團有關收購及／或興建物業、廠房及設備，投資物業及物業存貨的尚未清償應付款分別為51,465,000港元(2017年：57,520,000港元)、16,780,000港元(2017年：17,728,000港元)及138,184,000港元(2017年：130,297,000港元)，乃分別計入建築工程其他應付款。

28. 合約負債

	2018年12月31日 千港元	2018年1月1日* 千港元
物業管理	2,819	3,696
其他	8,046	9,754
	10,865	13,450

* 本欄金額經應用香港財務報告準則第15號調整。

倘本集團於提供服務前收取按金，則此舉將於合約開始時產生合約負債，直至於相關合約確認的收益超過按金金額為止。本集團一般就若干物業管理及其他服務收取一年按金。

就於2018年1月1日的合約負債而言，全部結餘於截至2018年12月31日止年度乃確認為收益。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

29. 借款

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行借款 – 有抵押	786,771	927
銀行借款 – 無抵押	22,831	59,809
其他借款 – 有抵押	–	358,851
其他借款 – 無抵押	1,140	–
保理貸款 – 有抵押	216,062	357,716
	1,026,804	777,303
根據如期還款期限應償還賬面值如下：		
於一年內	125,143	394,855
一年以上但不超過兩年	171	24,104
兩年以上但不超過五年	685,428	538
五年以上	–	90
	810,742	419,587
載有按要求還款條款(流動負債項下所示)惟須償還的保理貸款賬 面值如下：		
於一年內	216,062	357,716
	1,026,804	777,303
減：分類為流動負債的款項	(341,205)	(752,572)
	685,599	24,731

於2018年12月31日，銀行借款101,000,000港元(2017年：無)乃按固定利率計息。於2018年12月31日，銀行借款708,602,000港元(2017年：60,736,000港元)乃按中國人民銀行所指定基準利率或香港銀行同業拆息加或減一定百分比計息。無抵押銀行借款亦由本集團一間附屬公司深圳紅樹西岸地產發展有限公司(「深圳紅樹西岸」)擔保。

於2018年12月31日，其他借款人民幣1,000,000元(相當於1,140,000港元)(2017年：人民幣300,000,000元(相當於358,851,000港元))乃指中國非銀行金融機構的無抵押(2017年：有抵押)借款，按每年6.5%(2017年：7.90%)計息並須於一年內償還。於2017年12月31日，其他借款乃由本集團根據貸款協議向眾安在綫購買的保單進行擔保。

29. 借款(續)

於2018年及2017年12月31日，本集團的保理貸款指本集團按全面追索基準貼現至中國金融機構並具有固定利率的應收貸款。應收貸款詳情於附註22披露。

於報告期末，貸款的年利率介乎3.25%至6.96%(2017年：4.41%至7.90%)。

30. 遞延稅項資產／負債

	投資物業重估 千港元	待售投資重估 千港元	按公平值列賬 及計入其他 全面收益之 股本工具重估 千港元	按公平值列賬 及計入損益之 其他金融資產 重估 千港元	預期信貸虧損 撥備 千港元	附屬公司 未分配溢利 千港元	合計 千港元
於2017年1月1日	(318,611)	-	-	-	-	(34,434)	(353,045)
匯兌調整	(22,940)	(39,484)	-	-	-	(2,591)	(65,015)
於損益內扣除	(13,121)	-	-	-	-	(4,624)	(17,745)
於其他全面收益內扣除	-	(1,138,214)	-	-	-	-	(1,138,214)
於2017年12月31日	(354,672)	(1,177,698)	-	-	-	(41,649)	(1,574,019)
於應用香港財務報告準則第9號時重新分類 調整(附註2.2)	-	1,177,698	(1,177,698)	-	-	-	-
	-	-	(3,637)	(1,744)	688	-	(4,693)
於2018年1月1日(經重列)	(354,672)	-	(1,181,335)	(1,744)	688	(41,649)	(1,578,712)
匯兌調整	16,871	-	29,855	133	(37)	1,902	48,724
於損益內扣除	(20,455)	-	-	(1,591)	177	-	(21,869)
於其他全面收益內扣除	-	-	727,625	-	-	-	727,625
於2018年12月31日	(358,256)	-	(423,855)	(3,202)	828	(39,747)	(824,232)

於報告期末，本集團擁有預計未動用稅務虧損112,832,000港元(2017年：93,284,000港元)，可供抵銷將來溢利。由於難以預計未來溢利流，故未有確認遞延稅項資產，而有關虧損可無限期結轉。

於報告期末，本集團的可扣減暫時性差額為698,738,000港元(2017年：568,518,000港元)。概無就有關可扣減暫時性差額確認任何遞延稅項資產，原因是應課稅溢利將不大可能用以抵銷可扣減暫時性差額。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

30. 遞延稅項資產／負債(續)

本集團已根據中國新稅法經計及將從中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的溢利中分派的股息後就附屬公司未分配溢利確認遞延稅項。中國新稅法規定向股東分派有關溢利須按5%至10%的稅項繳納預扣稅。由於本公司董事認為，本集團可控制撥回暫時差異的時間，而暫時差異於可預見將來可能不會撥回，故本集團並無就中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的若干未分派保留盈利2,002,984,000港元(2017年：2,034,256,000港元)確認遞延稅項。

31. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的股份		
法定：		
於2017年1月1日、2017年12月31日及 2018年12月31日	6,000,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於2017年1月1日、2017年12月31日及 2018年12月31日	3,541,112,832	354,111

本公司的股本兩年來並無變動。

32. 資本風險管理

本集團資本管理乃為確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時透過適當平衡負債與權益結構為股東帶來最大回報。本集團整體策略與過往年度比較保持不變。

本集團資本結構包括債務(包括附註29披露的借款)及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備(包括保留盈利))。

本公司董事每半年檢討一次資本架構。在檢討的過程中，本公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會根據本公司董事建議透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

33. 金融工具 金融工具的種類

	2018年 千港元	2017年 千港元
金融資產		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	2,236,955	256,720
按攤銷成本列賬的金融資產	3,096,225	-
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	1,894,958	-
貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	-	5,548,212
待售金融資產	-	4,968,197
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
金融負債		
已攤銷成本	1,429,297	1,258,881
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具、應收聯營公司貸款、應收貸款、融資租賃應收款、應收貨款及其他應收款及按金、聯營公司欠款、按公平值列賬及計入損益之金融資產、長期及短期銀行存款、結構性存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物、借款、應付貨款、已收按金及應計費用。有關金融工具詳情已於各有關附註披露。與金融工具相關的風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。風險減低政策載於下文。管理層會管理及監察有關風險確保適時有效地實施合適措施。

市場風險

貨幣風險

貨幣風險指匯率變動的風險，將會影響本集團的財務業績及其現金流量。本集團管理層認為，由於本集團大部分交易以人民幣(本集團主要附屬公司的功能貨幣)為單位，故並無重大外匯風險。若干銀行結餘乃以有關集團實體的功能貨幣以外的外幣為單位，使本集團面臨外幣風險。

由於港元匯率與美元掛鈎，本集團預期美元／港元匯率不會有重大變動。因此，下列敏感度分析並無涵括美元與港元之間的影響。本集團的敏感度分析乃假設相關集團實體的功能貨幣兌相關外幣的匯率上升／下跌5%，而所有其他變數保持不變。管理層就評估匯率合理可能變動所採用的敏感度比率為5%。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

33. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

貨幣風險(續)

於報告期末，本集團相關集團實體有以下金融資產以外幣計值：

	2018年 千港元	2017年 千港元
現金及現金等價物以下列貨幣計值：		
美元兌人民幣功能貨幣	4,343	423
美元兌港元功能貨幣	35,216	53,827
港元兌人民幣功能貨幣	23,827	4,455
人民幣兌港元功能貨幣	1,596	36,014
應收聯營公司貸款以美元計值兌人民幣功能貨幣	567,147	1,207,906
聯營公司欠款以美元計值兌人民幣功能貨幣	125,537	170,744
其他應收款以港元計值兌人民幣功能貨幣	—	2,405
待售投資以下列貨幣計值：		
港元兌人民幣功能貨幣	—	12,500
美元兌港元功能貨幣	—	28,750
按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產 以下列貨幣計值：		
美元兌港元功能貨幣	58,191	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產以下列貨幣計值：		
美元兌港元功能貨幣	136,527	—
港元兌人民幣功能貨幣	5,827	—

假定外幣兌相關功能貨幣貶值／升值5%，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2018年12月31日止年度的除稅後虧損(2017年：除稅後溢利)將增加／減少(2017年：減少／增加)27,310,000港元(2017年：53,792,000港元)。此乃主要由於本集團承受的銀行結餘及應收聯營公司貸款的匯率風險所致。

管理層認為，由於年末之風險並未反映年內之風險，故敏感度分析並未能代表內在貨幣風險。

33. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險

本集團因於2018年及2017年12月31日之應收聯營公司定息貸款、應收貸款、於海外上市優先票據的投資、定息融資租賃應收款、其他借款及保理貸款而承受公平值利率風險。本集團亦因於2018年及2017年12月31日之浮息長期及短期銀行存款、結構性存款、銀行結餘、已抵押銀行存款及銀行借款承受現金流利率風險。

本集團通過評估基於利率水平及前景的任何利率變動所產生的潛在影響管理其利率風險。本集團管理層將審核固定及浮動利率借款比例，並確保有關借款處於合理範圍內。

按攤銷成本計量之金融資產的利息收入總額如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
利息收益：		
– 按攤銷成本列賬的金融資產	92,775	–
– 貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	–	25,010
其他收入：		
– 按攤銷成本列賬的金融資產	98,066	–
– 貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	–	99,067
利息收入總額	<u>190,841</u>	<u>124,077</u>

按攤銷成本計量之金融負債的利息支出總額如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
利息支出：		
– 按攤銷成本列賬的金融負債	<u>51,695</u>	<u>10,452</u>

33. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險(續)

敏感度分析

本集團管理層認為，本集團因市場利率變動而承受於浮息銀行結餘及已抵押銀行存款的現金流利率風險不大，因於短期內到期，故並無為利率風險編製敏感度分析。

下列敏感度分析根據金融工具於報告期末的現金流利率風險而釐定。就浮息金融工具而言，分析乃假設規定變動於財政年度之初發生並貫穿於整個報告期間而其他變數保持不變而編製。所用增減50個基點為管理層對利率可能合理發生的變動而作出的評估。

假定利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2018年12月31日止年度的除稅後虧損(2017年：除稅後溢利)將增加／減少1,758,000港元(2017年：增加／減少1,939,000港元)。此乃主要由於本集團承受其於中國的浮息結構存款和銀行借款的利率風險所致。

其他價格風險

本集團因其按公平值列賬及計入損益之金融資產及按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具(2017年：待售投資、持作買賣投資及按公平值列賬及計入損益之其他金融資產)而承受股票價格風險。

對於在證券交易所所報按公平值列賬及計入損益計量之股本證券(2017年：持作買賣)，本集團管理層通過維持具不同風險的投資組合管理該風險。此外，本集團亦投資於若干針對於多元化行業部門經營之被投資公司就長期戰略目的而發行之未上市股本證券，該等證券被指定為按公平值列賬及計入其他全面收益(2017年：按成本減去減值計量之待售投資)。本集團已委任一支專責團隊監控價格風險並將於有需要時考慮對沖風險。

管理層認為，由於年末之風險並未反映年內之風險，故敏感度分析並未能代表其他內在價格風險。

敏感度分析

下列敏感度分析根據股本價格風險而釐定。

假定相關股本工具及上市優先票據價格上升／下跌10%，則截至2018年12月31日止年度的除稅後虧損(2017年：除稅後溢利)將因按公平值列賬及計入損益之金融資產的公平值變動而減少／增加8,180,000港元(2017年：增加／減少10,443,000港元)，而截至2018年12月31日止年度之投資重估儲備將因按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具(2017年：待售投資)的公平值變動而減少／增加142,122,000港元(2017年：增加／減少360,576,000港元)。

33. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估

於2018年12月31日，本集團所承受將令本集團因對手方未能履行責任及本集團發出的財務擔保而導致本集團出現財務虧損的最大信貸風險來自以下各項：

- 於綜合財務狀況表所列的各類已確認金融資產的賬面值；及
- 附註37所披露的或然負債金額。

客戶合約產生的應收貨款、應收貸款及融資租賃應收款

為降低信貸風險，本集團管理層已委聘一支專責團隊負責釐定信貸限額及信貸批准。於接納任何新客户前，本集團使用內部信貸評級系統評估潛在客戶的信貸質素並界定不同客戶的信貸限額。應收貸款及融資租賃應收款的信貸風險乃單獨進行評估。應收貨款根據撥備矩陣按參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險之攤估信貸風險特點，被分至三個內部信貸評級類別(即：低風險、中等風險及高風險)。授予客戶的限額及評級每年檢討兩次。已設定其他監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號時根據預期信貸虧損模式(2017年：已產生損失模式)按撥備矩陣對應收貨款進行減值評估，而應收貸款及融資租賃應收款則單獨評估。

除上文所述者外，本集團管理層亦透過自眾安在綫購買信貸保險管理應收貸款及融資租賃應收款之信貸風險。

就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已獲大幅降低。

其他應收款及按金

本集團管理層自2018年1月1日起根據過往結算記錄、過往經驗及可得的合理及具理據之前瞻性資料，就其他應收款的可回收性進行定期集體評估以及個別評估。本集團管理層認為，本集團其他應收款及按金的未償還結餘並不存在內在重大信貸風險。

長期及短期銀行存款、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物

本集團長期及短期銀行存款、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物的信貸風險有限，原因為對手方乃獲國際信貸評級機構授予高信貸評級的銀行及金融機構，且過去並無任何違約記錄。於應用香港財務報告準則第9號時，概無就長期及短期銀行存款、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物計提虧損撥備。本集團所承擔的單一金融機構風險有限。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

33. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團並無任何重大信貸集中風險，惟融資租賃應收款，其94% (2017年：91%)為應收經營自行車共享業務的一名債務人(2017年：同一集團內的13間實體)款項，及應收貸款，其61% (2017年：10%)為經營在線交易的一名債務人款項除外。

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	應收貸款／融資租賃應收款	其他金融資產
低風險	對手方具低違約風險且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)	12個月預期信貸虧損
中等風險	債務人經常於到期日後償還，但一般於到期日後結清	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)	12個月預期信貸虧損
高風險	透過內部所得資料或外部資源，自初步確認以來，信貸風險已顯著增加	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)
虧損	有證據表明資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	全期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)
撇銷	有證據表明債務人陷入嚴重財政困難且本集團並無日後收回款項的可能	金額已撇銷	金額已撇銷

33. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳述本集團金融資產及融資租賃應收款(均須進行預期信貸虧損評估)所面臨的信貸風險：

2018年	附註	外部信貸評級		12個月或全期預期信貸虧損	賬面值總額 千港元
		(附註v)	內部信貸評級		
按攤銷成本列賬的金融資產					
應收貸款(附註i)	22	不適用	低風險 中等風險	12個月預期信貸虧損 12個月預期信貸虧損	249,666 114,155
應收貨款	21	不適用	(附註ii)	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	29,904
其他應收款及按金	21	不適用	(附註iii)	12個月預期信貸虧損	43,467
長期銀行存款	25	ba2	不適用	12個月預期信貸虧損	50,228
短期銀行存款	25	ba2	不適用	12個月預期信貸虧損	141,919
已抵押銀行存款	25	ba2	不適用	12個月預期信貸虧損	776,857
現金及現金等價物	25	ba2 – Aa3	不適用	12個月預期信貸虧損	1,538,713
融資租賃應收款(附註iv)	23	不適用	低風險 中等風險	全期預期信貸虧損 全期預期信貸虧損	143,836 10,791
其他項目					
財務擔保合同(附註vi)	37	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	12,725

附註：

- (i). 作為本集團完善的信貸風險管理的一部分，本集團管理層於2018年12月31日經參考債務人的過往違約經驗、目前的逾期風險及債務人業務性質及前景單獨評估債務人。虧損率介乎0.3%至1.0%乃應用於債務人。於2018年12月31日，應收貸款的減值虧損撥備為1,941,000港元。

33. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：(續)

(i). (續)

估計虧損率乃根據債務人預計年限內的過往觀察違約率、抵押品及擔保的兌現情況及對其他公司違約事件的研究以及自國際信貸評級機構(包括穆迪和標準普爾)獲取的收回數據估計得出，並就毋須額外成本或努力即可得的前瞻性資料(例如中國當前及預測經濟增長率，其反映債務人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。

於2018年12月31日，應收貸款222,388,000港元乃由眾安在線擔保及承保。

(ii). 就應收貨款而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號的簡化方法，計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。為計量應收貨款的預期信貸虧損，應收貨款已參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險，按攤估信貸風險特點分類。本集團管理層認為，由於債務人具有良好結算記錄，故應收貨款的預期信貸虧損並不重大，惟一位債務人於2018年12月31日有賬面值總額28,229,000港元外。鑒於該債務人擔保人的財務狀況及與該債務人及其擔保人重新磋商後根據新還款計劃予以償付的記錄，本公司董事並不認為該結餘屬違約。於計量該債務人的預期信貸虧損時，本集團管理層估計賬面值總額28,229,000港元的虧損率為0.41%，及於截至2018年12月31日止年度確認預期信貸虧損117,000港元於損益。

(iii). 就內部信貸風險管理而言，本集團採用逾期資料評估信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加。

	未逾期／		總計 千港元
	逾期 千港元	無固定還款期限 千港元	
其他應收款及按金	-	43,467	43,467

基於管理層的評估，其他應收款及按金的預期信貸虧損並不重大。

33. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註:(續)

- (iv). 本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。為計量融資租賃應收款的預期信貸虧損，本集團管理層經參考債務人的過往違約經驗、目前的逾期風險、債務人業務性質及前景單獨評估債務人。虧損率介乎0.8%至1.5%乃應用於債務人。於2018年12月31日，應收貸款的減值虧損撥備為1,256,000港元。

估計虧損率乃根據債務人預計年限內的過往觀察違約率、抵押品及擔保的兌現情況及對其他公司違約事件的研究以及自國際信貸評級機構(包括穆迪和標準普爾)獲取的收回數據估計得出，並就毋須額外成本或努力即可得的前瞻性資料(例如中國當前及預測經濟增長率，其反映債務人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。

- (v). 外部信貸評級乃來自國際信貸評級機構穆迪。

- (vi). 就財務擔保合同而言，本集團於2018年12月31日根據相關合同已擔保的最高金額為12,725,000港元。於報告期末，本公司董事已進行減值評估，並認為自初步確認財務擔保合同以來信貸風險並無顯著增加。因此，本集團發出的財務擔保合同的虧損撥備乃按相當於12個月預期信貸虧損的金額計算。基於管理層的評估，財務擔保合同的預期信貸虧損並不重大。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

33. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表顯示根據12個月預期信貸虧損計量的已確認應收貸款的虧損撥備與根據全期預期信貸虧損計量的已確認應收貸款及融資租賃應收款的虧損撥備之對賬：

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)
	應收貸款 千港元	融資租賃應收款 千港元	應收貸款 千港元
於2017年12月31日 – 根據香港會計準則第39號	-	-	-
於應用香港財務報告準則第9號時作出的調整	2,631	120	-
於2018年1月1日 – 經重列	2,631	120	-
於1月1日確認金融工具所致變動：			
– 已撥回減值虧損	(1,417)	-	-
新增源生或購入的金融資產	827	1,181	117
匯兌調整	(100)	(45)	(3)
於2018年12月31日	1,941	1,256	114

應收貸款、融資租賃應收款及應收貸款的虧損撥備變動乃主要由於：

	2018年	
	12個月預期 信貸虧損增加 (減少) 千港元	全期預期信貸 虧損(未出現 信貸減值) 增加(減少) 千港元
來自以下項目的還款：		
– 賬面值總額為420,816,000港元的應收貸款	(1,417)	-
來自以下項目的墊款：		
– 賬面值總額為209,402,000港元的應收貸款	827	-
– 賬面值總額為143,836,000港元的融資租賃應收款	-	1,181
確認賬面值總額28,229,000港元的應收賬款	-	117

33. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及維持管理層預期認為足夠的現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款、結構性存款、短期銀行存款、長期銀行存款以及現金及現金等價物)水平，以便為本集團業務提供資金，並減低現金流量波動的影響。本集團管理層監察借款的動用情況並確保遵守貸款契約。

本集團依賴借款作為流動資金來源。

下表詳列本集團金融負債按議定償還條款的餘下合約到期日。此表乃根據本集團於可被要求償還的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製。此表包括利息及本金現金流。

	加權平均利率 %	按通知或				未貼現現金 流量總額 千港元	於2018年12月 31日的賬面值 千港元
		不足一個月 千港元	一個月至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元		
2018年							
應付貨款、已收按金及應計費用	-	156,257	246,236	-	-	402,493	402,493
財務擔保(附註)	-	12,725	-	-	-	12,725	-
借款	4.48	230,224	141,841	727,762	-	1,099,827	1,026,804
		399,206	388,077	727,762	-	1,515,045	1,429,297
2017年							
應付貨款、已收按金及應計費用	-	228,235	253,343	-	-	481,578	481,578
財務擔保(附註)	-	20,220	-	-	-	20,220	-
借款	7.13	715,178	68,127	25,823	92	809,220	777,303
		963,633	321,470	25,823	92	1,311,018	1,258,881

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

33. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

附註： 以上財務擔保合同金額為倘對手方拖欠按揭貸款，本集團根據安排可能被要求償還的全數擔保金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能不會有任何根據有關安排而應付的款項。然而，此估計可因對手方拖欠擔保下相關貸款的可能性而改變，而此可能性與受擔保銀行持有的財務應收款項招致信貸損失的可能性。相關詳情請參閱附註37。

具有按通知償還條款之保理貸款於上述到期分析中計入「按通知或不足一個月」時間範圍。於2018年12月31日，該等銀行貸款之未貼現本金總額為216,062,000港元(2017年：357,716,000港元)。經計及本集團之財務狀況，本公司董事認為，金融機構不太可能行使其酌情權要求立即償還。本公司董事認為，有關保理貸款將根據貸款協議所載計劃償還日期於報告期末後一年內償還，下表載列其詳情：

	加權平均利率 %	按通知或				未貼現現金	
		不足一個月 千港元	一個月至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	流量總額 千港元	賬面值 千港元
借款							
於2018年12月31日	6.96	29,098	191,621	-	-	220,719	216,062
於2017年12月31日	6.81	38,982	331,322	-	-	370,304	357,716

33. 金融工具(續)

金融工具公平值計量

該附註載列有關本集團如何釐定多項金融資產及金融負債的公平值的資料。

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

若干本集團金融資產及金融負債於報告期末按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等金融資產及金融負債公平值的資料(特別是所使用之估值方法及輸入值)。

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值方法
	2018年12月31日 千港元	2017年12月31日 千港元		
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具的香港上市實體內資股(2017年：分類為待售投資)	1,790,137	4,807,679	第三級	平均價格亞洲認沽期權模式(附註i)
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具的非上市股本證券	104,821	不適用	第二級	實體資產淨值(即實體所包括投資組合的公平值)
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之非上市基金投資(2017年：分類為待售投資)	435,962	28,750	第二級	基金資產淨值(即基金所包括投資組合的公平值)
投資於特作買賣的上市股本證券	84,068	63,534	第一級	活躍市場的買入報價
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的可贖回優先股	600,000	-	第三級	根據按5.5%貼現的估計日後現金流量計算的貼現現金流量(附註ii)
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的可贖回可轉換優先股	113,482	-	第三級	業務價值直接比較法及股本分配的柏力克-舒爾斯期權定價模式(附註iii)
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的與上市股本證券掛鈎的票息據	57,142	131,655	第三級	金融機構報價
於上市優先票據的投資	13,892	61,531	第二級	近期交易價
結構性銀行存款	239,726	不適用	第三級	金融機構報價
應收聯營公司貸款	567,146	不適用	第三級	本集團預計收取之按估計日後現金流量計算的貼現現金流量(包括2.8%增長率的主要影響)以及有關收取款項的估計時間,按反映聯營公司信貸風險的18.5%之利率貼現(附註iv)
聯營公司欠款	125,537	不適用	第三級	

33. 金融工具(續)

金融工具公平值計量(續)

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值(續)

附註：

- (i) 按公平值對眾安在綫內資股進行估值的主要輸入數據包括(i)眾安在綫H股於2018年12月31日的股價每股25.05港元(2017年：69.3港元)；及(ii)缺乏可銷性折讓。缺乏可銷性折讓乃透過平均價格亞洲認沽期權模式根據(i)預期內資股兌換為上市股份的時間為3年(2017年：3年)；(ii)與眾安在綫屬相同行業內可資比較實體之波幅為30%(2017年：35%)；及(iii)預期股息率為0%(2017年：0%)釐定。倘兌換的預期時間增加／減少1年而所有其他變量維持不變，則眾安在綫內資股之公平值減少／增加20,341,000港元／40,683,000港元(2017年：55,903,000港元／167,708,000港元)。倘波幅增加／減少5%而所有其他變量維持不變，則眾安在綫內資股之公平值減少／增加20,341,000港元／40,683,000港元(2017年：55,903,000港元／111,805,000港元)。倘預期股息率增加5%而所有其他變量維持不變，則眾安在綫內資股之公平值增加40,683,000港元(2017年：111,805,000港元)。
- (ii) 倘貼現率增加／減少1%而所有其他變量維持不變，則可贖回優先股之公平值減少／增加25,658,000港元／25,658,000港元。
- (iii) 按公平值對可贖回可轉換優先股進行估值的主要輸入數據包括(i)與MMT E Buy屬相同行業內可資比較實體的總回報率-70%及(ii)可資比較實體的波幅68%。倘總回報率增加／減少5%而所有其他變量維持不變，則可贖回可轉換優先股之公平值增加／減少9,235,000港元／10,026,000港元。倘波幅增加／減少5%而所有其他變量維持不變，則可贖回可轉換優先股之公平值減少／增加1,941,000港元／1,973,000港元。
- (iv) 倘所有其他變量保持不變，增長率上升／下降0.5%，應收聯營公司貸款及聯營公司欠款公平值將分別增加／減少46,792,000港元／54,593,000港元及8,617,000港元／9,444,000港元。倘所有其他變量保持不變，貼現率上升／下降0.5%，應收聯營公司貸款及聯營公司欠款公平值將分別減少／增加49,604,000港元／50,088,000港元及8,575,000港元／8,664,000港元。

於兩個年度內，第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

並非按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計其按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公平值。

本集團管理層認為，綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

33. 金融工具(續)

金融資產及金融負債第三級公平值計量之對賬

	按公平值列賬			應收聯營		按公平值 列賬及計入 其他全面 收益之 金融資產		結構性 銀行存款	合計
	及計入損益之 其他金融資產	待售投資	衍生金融工具 -(負債)資產	公司貸款	聯營公司欠款	金融資產	千港元		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2017年1月1日	69,618	-	(5,938)	-	-	-	-	63,680	
轉讓	-	90,503	-	-	-	-	-	90,503	
購買	325,377	-	-	-	-	-	-	325,377	
出售	(266,154)	-	-	-	-	-	-	(266,154)	
匯兌調整	-	164,320	-	-	-	-	-	164,320	
損益內之公平值變動	2,814	-	5,938	-	-	-	-	8,752	
其他全面收益內之公平值變動	-	4,552,856	-	-	-	-	-	4,552,856	
於2017年12月31日	131,655	4,807,679	-	-	-	-	-	4,939,334	
於應用香港財務報告準則 第9號時重新分類	-	(4,807,679)	-	1,771,260	170,744	4,807,679	577,751	2,519,755	
於應用香港財務報告準則 第9號時自攤銷成本 至公平值重新計量	-	-	-	(311,939)	(30,289)	-	-	(342,228)	
購買	939,651	-	-	-	-	-	-	939,651	
出售/結算	(399,795)	-	-	-	-	-	-	(399,795)	
存置結構性存款	-	-	-	-	-	-	1,208,973	1,208,973	
提取結構性存款	-	-	-	-	-	-	(1,531,287)	(1,531,287)	
授予聯營公司墊款	-	-	-	-	14,299	-	-	14,299	
匯兌調整	-	-	-	(34,536)	(6,464)	(123,729)	(15,711)	(180,440)	
損益內之公平值變動	(14,369)	-	-	(135,722)	(22,753)	-	-	(172,844)	
其他全面收益內之公平值變動	-	-	-	-	-	(2,893,813)	-	(2,893,813)	
於2018年12月31日	657,142	-	-	1,289,063	125,537	1,790,137	239,726	4,101,605	

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

34. 關連方交易

除本綜合財務報表其他部分披露者外，本集團年內與其關連方進行以下交易。

關連方名稱	交易性質	2018年 千港元	2017年 千港元
上海洛克菲勒	項目管理費收入	<u>26,195</u>	<u>26,195</u>

主要管理人員為本公司的執行董事，付予彼等的酬金詳情載於附註10。

35. 購股權

購股權計劃乃本公司股東於2012年5月17日採納(「2012年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向本公司或其附屬公司的任何僱員(包括任何執行董事)授予購股權，以供彼等根據購股權的條款及條件認購本公司股份。2012年購股權計劃的年期為10年。

於2015年5月15日，本集團分別向本公司董事及本集團僱員授出79,000,000份及40,000,000份購股權。

下表披露董事及僱員所持本公司購股權的變動：

	購股權數目
於2017年1月1日	116,000,000
年內失效	<u>(2,000,000)</u>
於2017年及2018年12月31日	<u>114,000,000</u>
於報告期末可予行使 於2018年12月31日	<u>114,000,000</u>
於2017年12月31日	<u>114,000,000</u>

於2018年12月31日，根據2012年購股權計劃已授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目為114,000,000股(2017年：114,000,000股)，佔本公司於該日之已發行股份之3.2%(2017年：3.2%)。

所有已授出之購股權已於過往年度歸屬。購股權可於歸屬期屆滿當日至2025年5月14日期間行使，行使價為1.37港元。

36. 退休福利計劃

本集團在中國營運的附屬公司已參與由中國有關地方政府機構營辦的界定供款退休計劃。所有中國僱員均有權獲得相等於其退休日期的基本薪金固定比重的每年退休金。本集團須向該等退休計劃作出特定供款，供款額介乎其中國僱員的基本薪金的7%至25%，而除了每年作出供款外，毋須就中國僱員退休後的福利負上任何進一步責任。

本集團已為其所有非中國僱員加入強制性公積金計劃(「強積金」)計劃。強積金計劃的資產與本集團的資產分開，由獨立信託人於其控制的基金持有。在綜合損益表內扣除的強積金計劃的退休福利計劃供款，指本集團按該計劃的規則所規定的比率向有關基金應作出的供款。

於截至2018年12月31日止年度內，本集團作出的退休福利計劃供款為12,421,000港元(2017年：10,482,000港元)。

37. 或然負債

	2018年 千港元	2017年 千港元
向銀行提供擔保作為向本集團物業買家提供按揭貸款的抵押	12,725	20,220

本公司董事認為，由於在兩個年度內，該等初步確認及於報告期末的財務擔保合同的公平值並不重大及對手方拖欠相關貸款的可能性不大，故並無金融負債入賬。

38. 承擔

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於報告期末存在以下承擔。

	2018年 千港元	2017年 千港元
就在建待售物業的承擔：		
– 已訂約但未在綜合財務報表撥備	37,184	50,949

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

39. 經營租約承擔

本集團作為出租人

於報告期末，本集團就投資物業與租戶訂有不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低應收租金如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
一年內	160,382	114,146
兩至五年內(包括首尾兩年)	276,008	149,260
五年以上	196,270	—
	632,660	263,406

持有的物業獲租戶承諾的租賃期最長為報告期末後12年。

本集團作為承租人

於報告期末，本集團就土地及樓宇訂有不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低租金付款如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
一年內	9,077	8,116
兩至五年內(包括首尾兩年)	2,033	10,145
	11,110	18,261

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業應付的租金。

該等租約所商議的年期為1至3年。

40. 抵押資產

於2018年12月31日，已向銀行抵押776,857,000港元(2017年：629,000港元)已抵押銀行存款、結構性存款116,438,000港元(2017年：無)及賬面值總額為528,539,000港元(2017年：543,062,000港元)的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

41. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述本集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指現金流量已或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動現金流量之負債。

	應付股息 千港元	銀行借款 千港元	總計 千港元
於2017年1月1日	-	90,307	90,307
融資現金流量	-	649,734	649,734
利息支出	-	8,070	8,070
匯兌調整	-	29,192	29,192
於2017年12月31日	-	777,303	777,303
融資現金流量	(23,613)	242,677	219,064
利息支出	-	25,165	25,165
已宣派股息	23,613	-	23,613
匯兌調整	-	(18,341)	(18,341)
於2018年12月31日	-	1,026,804	1,026,804

42. 附屬公司名錄

於2018年及2017年12月31日，本公司附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊/成立/營運地點	已發行及 繳足股本/註冊股本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值百分比				主要業務
			直接		間接		
			2018年	2017年	2018年	2017年	
深圳日訊網絡科技股份有限公司 (「深圳日訊網絡」)	中國 - 中外合資企業	人民幣40,000,000元	-	-	80%	80%	有關信息、多媒體及 通訊技術的諮詢服務
Ease Win International Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
Firstline Investment Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	-	-	100%	100%	投資控股
Global Mark Investments Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	-	-	100%	100%	投資控股
虎丘投資管理有限公司	英屬維爾京群島/香港	100美元	-	-	60%	60%	投資控股
Knatwood Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	-	-	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

42. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊/成立/營運地點	已發行及 繳足股本/註冊股本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值百分比				主要業務
			直接		間接		
			2018年	2017年	2018年	2017年	
Link Capital Investments Limited	英屬維爾京群島/香港	50,000美元	-	-	100%	100%	投資控股
日里投資有限公司	香港	1港元	-	-	100%	100%	投資控股
Moreluck Enterprises Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
Ocean Diamond Limited	英屬維爾京群島/香港	50,000美元	-	-	100%	100%	投資控股
Ocean Hill Investments Limited*	英屬維爾京群島/香港	1美元	-	-	100%	-	投資控股
Real Achieve Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
上海百仕達西郊地產發展有限公司 (「上海百仕達西郊」)	中國 - 有限公司	人民幣190,000,000元	-	-	80%	80%	物業發展
上海百仕達蘇河灣地產發展有限公司 (「百仕達蘇河灣」)	中國 - 有限公司	人民幣5,000,000元	-	-	80%	80%	投資控股
深圳市百仕達置地有限公司 (「百仕達置地」)	中國 - 有限公司	人民幣10,000,000元	-	-	80%	80%	投資控股
深圳紅樹西岸地產發展有限公司 (「深圳紅樹西岸」)	中國 - 中外合資企業	人民幣200,000,000元	-	-	87%	87%	物業發展
深圳百仕達商業管理有限公司 (「百仕達商業」)	中國 - 有限公司	人民幣1,000,000元	-	-	80%	80%	物業發展
深圳百仕達酒店管理有限公司 (「百仕達酒店管理」)	中國 - 有限公司	人民幣1,000,000元	-	-	80%	80%	物業發展

42. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊/成立/營運地點	已發行及 繳足股本/註冊股本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值百分比				主要業務
			直接		間接		
			2018年	2017年	2018年	2017年	
深圳百仕達物業管理有限公司 (「百仕達物業管理」)	中國 - 有限公司	人民幣5,000,000元	-	-	80%	80%	物業管理
漢承控股有限公司 ^a	英屬維爾京群島/香港	3,000美元	-	100%	-	-	投資控股
Sinolink Assets Management Limited	英屬維爾京群島/香港	2美元	100%	100%	-	-	投資控股
Sinolink LPG Development Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	-	-	100%	100%	投資控股
Sinolink Petrochemical Investment Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	-	-	100%	100%	投資控股
Sinolink Progressive Limited	英屬維爾京群島/香港	47,207美元	100%	100%	-	-	投資控股
百仕達物業代理有限公司	香港	10,000港元	-	-	100%	100%	暫停營業
百仕達地產有限公司(「百仕達地產」)	中國 - 外商合資企業	人民幣375,000,000元	-	-	80%	80%	物業發展及物業投資
Sinolink Shanghai Investments Ltd.	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
香港百仕達有限公司	香港	10,000,000港元	-	-	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

42. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊/成立/營運地點	已發行及 繳足股本/註冊股本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值百分比				主要業務
			直接		間接		
			2018年	2017年	2018年	2017年	
Smart Orient Investments Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
中宇集團有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	-	-	投資控股
Winner Idea Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
安安金融(香港)有限公司*	香港	1,000,000港元	100%	-	-	-	保險經紀牌照
眾聯融資租賃(上海)有限公司	中國 - 有限公司	人民幣300,000,000元	100%	100%	-	-	融資租賃
眾安國際融資租賃(天津)有限公司	中國 - 有限公司	人民幣1,000,000,000	100%	100%	-	-	融資租賃
眾安國際商業保理(天津)有限公司	中國 - 有限公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	-	-	商業保理及其他 貸款融資服務
深圳市百仕達信息諮詢有限公司	中國 - 有限公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	-	-	有關信息、投資及公司 管理的諮詢服務
眾誠互聯網集團有限公司#	香港	20,000,000港元	-	-	-	70%	投資控股

* 該等附屬公司乃於截至2018年12月31日止年度內新註冊成立/成立。

該實體於截至2018年12月31日止年度不再為本集團之附屬公司。

^ 漢承控股有限公司於截至2018年12月31日止年度取消註冊。

42. 附屬公司名錄(續)

除無確定經營地的投資控股公司或暫停營業公司外，所有上述附屬公司主要在其各自的註冊／成立地點經營。

附屬公司於年底概無任何已發行債務證券。

下表列載擁有重大非控制權益的本集團非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控制權益所持擁有權		分配予非控制權益的溢利(虧損)		累計非控制權益	
		權益及投票權比例		2018年	2017年	2018年	2017年
		2018年	2017年	千港元	千港元	千港元	千港元
百仕達地產及其附屬公司(附註)	香港／中國	20%	20%	47,013	45,764	997,777	1,024,263
深圳日訊網絡	中國	20%	20%	(1,454)	(246)	354,482	812,318
擁有非控制權益的個別非重大附屬公司				(1,010)	(9,712)	(8,622)	(3,712)
				44,549	35,806	1,343,637	1,832,869

附註： 百仕達地產的附屬公司包括上海百仕達西郊、百仕達蘇河灣、百仕達置地、百仕達商業、百仕達酒店管理及百仕達物業管理。

擁有重大非控制權益的本集團附屬公司截至2018年及2017年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下。以下財務資料概要呈列集團內部對銷前的金額。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

42. 附屬公司名錄(續)

百仕達地產及其附屬公司

	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動資產	3,826,332	3,607,620
流動資產	2,653,623	3,653,204
非流動負債	(360,927)	(421,053)
流動負債	(1,105,252)	(1,722,650)
資產淨值	5,013,776	5,117,121
本公司擁有人應佔權益	4,015,999	4,092,858
百仕達地產非控股權益	997,777	1,024,263
權益總額	5,013,776	5,117,121
收入	385,290	346,160
投資物業公平值增加	81,818	52,486
其他收入	104,344	93,068
開支	(332,005)	(240,151)
年內溢利	239,447	251,563
年內其他全面(開支)收入	(232,623)	316,451
年內全面收入總額	6,824	568,014
以下應佔年內溢利：		
– 本公司擁有人	192,434	205,799
– 百仕達地產非控股權益	47,013	45,764
年內溢利	239,447	251,563
以下應佔年內其他全面(開支)收入：		
– 本公司擁有人	(181,158)	248,042
– 百仕達地產非控股權益	(51,465)	68,409
年內其他全面(開支)收入	(232,623)	316,451
以下應佔年內全面收入(開支)總額：		
– 本公司擁有人	11,276	453,841
– 百仕達地產非控股權益	(4,452)	114,173
年內全面收入總額	6,824	568,014
已付股息	(118,065)	–

附註： 有關非控制權益金額包括深圳紅樹西岸的13%實際權益。深圳紅樹西岸由百仕達地產及其他集團實體分別持有65%及35%權益，該等公司由本集團全資擁有。

42. 附屬公司名錄(續)

百仕達地產及其附屬公司(續)

	2018年 千港元	2017年 千港元
經營活動產生的現金流入(流出)淨額	458,769	(242,235)
投資活動產生的現金(流出)流入淨額	(787,294)	1,032,991
融資活動產生的現金流出淨額	(61,085)	(79,155)
現金(流出)流入淨額	(389,610)	711,601

深圳日訊網絡

	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動資產	1,816,064	4,834,202
流動資產	500,285	523,774
流動負債	(118,754)	(118,688)
非流動負債	(425,185)	(1,177,698)
資產淨值	1,772,410	4,061,590
本公司擁有人應佔權益	1,417,928	3,249,272
深圳日訊網絡非控股權益	354,482	812,318
權益總額	1,772,410	4,061,590
其他收入	3,121	4,142
開支	(10,389)	(5,373)
年內溢利	(7,268)	(1,231)
年內其他全面(開支)收入	(2,290,158)	3,567,410
年內全面(開支)收入總額	(2,297,426)	3,566,179
以下應佔年內虧損：		
- 本公司擁有人	(5,814)	(985)
- 深圳日訊網絡非控股權益	(1,454)	(246)
年內虧損	(7,268)	(1,231)
以下應佔年內其他全面(開支)收入：		
- 本公司擁有人	(1,832,127)	2,853,928
- 深圳日訊網絡非控股權益	(458,031)	713,482
年內其他全面(開支)收入	(2,290,158)	3,567,410
以下應佔年內全面(開支)收入總額：		
- 本公司擁有人	(1,837,941)	2,852,943
- 深圳日訊網絡非控股權益	(459,485)	713,236
年內其他全面(開支)收入	(2,297,426)	3,566,179
已付股息	-	-
經營活動產生的現金流入淨額	27,131	16,108
投資活動產生的現金流入淨額	3,075	1,190
融資活動產生的現金流入(流出)淨額	2,367	(11,669)
現金流入淨額	32,573	5,629

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

43. 本公司之財務狀況表

	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動資產		
廠房及設備	81	25
於附屬公司的非上市投資	615,484	614,507
附屬公司欠款	4,184,680	4,037,022
待售投資	–	12,500
於聯營公司的權益	69,124	69,124
	4,869,369	4,733,178
流動資產		
其他應收款、按金及預付款	15,688	2,907
銀行結餘及現金	27,805	8,293
按公平值列賬及計入損益之金融資產	605,827	6,849
	649,320	18,049
流動負債		
其他應付款及應計費用	932	1,281
淨流動資產	648,388	16,768
總資產減流動負債	5,517,757	4,749,946
非流動負債		
欠附屬公司款項	2,658,325	1,816,796
淨資產	2,859,432	2,933,150
資本及儲備		
股本	354,111	354,111
儲備(附註)	2,505,321	2,579,039
	2,859,432	2,933,150

43. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

儲備

	股份溢價 千港元	繳納盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2017年1月1日	1,824,979	572,174	80,594	135,748	2,613,495
年內虧損及全面支出總額	-	-	-	(34,456)	(34,456)
已失效購股權	-	-	(1,294)	1,294	-
於2017年12月31日	1,824,979	572,174	79,300	102,586	2,579,039
首次應用香港財務報告準則 第9號產生之調整	-	-	-	(40,370)	(40,370)
於2018年1月1日(經重列)	1,824,979	572,174	79,300	62,216	2,538,669
年內虧損及全面支出總額	-	-	-	(33,348)	(33,348)
於2018年12月31日	1,824,979	572,174	79,300	28,868	2,505,321

主要物業詳情

於2018年12月31日

持作發展／銷售的物業

簡述	用途	實際樓面面積 (平方米)	持有的百分比	完成階段	預計完成日期
1. 上海市長寧區 新涇鎮第240號地塊	住宅	13,600	80%	在建	2020

持作投資的物業

物業	用途	樓面面積 (平方米)	實際持有的 百分比
1. 深圳市羅湖區太寧路 百仕達花園第一期 住客俱樂部518個車位	車位	16,500	80%
2. 深圳市羅湖區太寧路 百仕達花園第四期西區 附屬建築物101、102及103號單位	商業	20,232	80%
3. 深圳市羅湖區太寧路 百仕達花園第四期 4個貨車位及1,070個車位	車位	44,000	80%
4. 深圳市南山區沙河東路 濱海大道灣T207-0026號地塊 紅樹西岸住客俱樂部1,700個車位	車位	84,834	80%
5. 深圳市羅湖區太寧路 百仕達花園第五期 喜薈城商業中心1至3樓	商業	39,434	80%
6. 深圳市羅湖區太寧路 百仕達花園第五期 喜薈城1,942個車位	車位	72,381	80%
7. 深圳市羅湖區太寧路 百仕達大廈辦公樓部份 24至36樓及115個車位	商業及車位	20,075	80%

	截至12月31日止年度				
	2014年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元
業績					
收益	301,373	335,956	331,867	398,261	528,424
除稅前溢利(虧損)	121,961	(343,018)	(142,872)	212,711	(137,209)
稅項	(60,360)	(48,241)	(72,963)	(66,817)	(85,965)
年度溢利(虧損)	61,601	(391,259)	(215,835)	145,894	(223,174)
以下應佔：					
本公司擁有人	27,745	(409,456)	(245,527)	110,088	(267,723)
非控制權益	33,856	18,197	29,692	35,806	44,549
	61,601	(391,259)	(215,835)	145,894	(223,174)
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股溢利(虧損)					
基本	0.78	(11.56)	(6.93)	3.11	(7.56)
攤薄	不適用	(11.56)	(6.93)	3.11	(7.56)
			於12月31日		
	2014年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元
資產及負債					
總資產	10,632,904	9,665,103	8,952,010	15,088,273	11,362,432
總負債	(1,974,411)	(1,729,732)	(1,642,187)	(3,631,356)	(3,074,784)
	8,658,493	7,935,371	7,309,823	11,456,917	8,287,648
本公司擁有人應佔權益	7,558,719	6,887,921	6,300,651	9,624,048	6,944,011
非控制權益	1,099,774	1,047,450	1,009,172	1,832,869	1,343,637
	8,658,493	7,935,371	7,309,823	11,456,917	8,287,648